

# **BALD EJENDOMME ApS**

Baldersbuen 14  
2640 Hedehusene

Årsrapport  
1. oktober 2017 - 30. september 2018

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

**06/04/2019**

---

**Anders Christian Lynge Nielsen**  
**Dirigent**

---

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

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

**Påtegninger**

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

**Erklæringer**

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

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	8
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	9
--------------------------------	---

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

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

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

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

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**

BALD EJENDOMME ApS

Baldersbuen 14

2640 Hedehusene

Telefonnummer: 70261220

Fax: 70262346

CVR-nr: 27370136

Regnskabsår: 01/10/2017 - 30/09/2018

**Revisor**

PDG-REVISION, REGISTRERET REVISIONSANPARTSSELSKAB

Birkevadsvej 14

4130 Viby Sjælland

DK Danmark

CVR-nr: 36490977

P-enhed: 1020064591

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2017/2018 for BALD Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig. Årsrapporten giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultat.

Den foreliggende årsrapport indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Baldersbrønne, den 08/03/2019

## **Direktion**

Anders Christian Nielsen  
Direktør

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejer i BALD Ejendomme ApS

## Konklusion med forbehold

Jeg har revideret årsregnskabet for BALD Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018, omfattende resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter Årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet bortset fra indvirkning af det forhold, der er beskrevet i afsnittet "Grundlag for konklusion med forbehold", giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2018 samt at resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 er i overensstemmelse med Årsregnskabsloven.

## Grundlag for konklusion med forbehold

Jeg har udført min revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav, der er gældende i Danmark. Mit ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". 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 øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav.

Selskabets aftaler om finansiering udløber, og restgælden forfalder i april 2019. Selskabet forhandler ny finansiering med sin bankforbindelse. Banken har tilkendegivet, at den i udgangspunktet ser positivt på et fortsat engagement med selskabet under ændrede vilkår. Finansieringssituationen tyder på, at der er en usikkerhed, om selskabets mulighed for at fortsætte driften. Det er min opfattelse, at årsregnskabet ikke giver fyldestgørende oplysning om dette forhold.

## 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 for 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 det er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, med mindre 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 brugerne 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 jeg faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- identificerer og vurderer jeg risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om den 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 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 jeg 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.

- 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 væsentlig usikkerhed, skal jeg i min revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere min konklusion. Min konklusion 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 fortsætte driften.

- tager jeg 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.

- kommunikerer jeg med den øverste ledelse 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 identificerer under revisionen.

## **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlige for ledelsesberetningen.

Min konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, 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 er væsentlig 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 det 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

Assendløse, 08/03/2019

Preben Gjelstrup , mne3997

Registreret revisor, medlem af FSR og FDR

PDG-REVISION, REGISTRERET REVISIONSANPARTSSELSKAB

CVR: 36490977

# Ledelsesberetning

## Hovedaktivitet/formål

Selskabet har som hovedaktivitet udlejet fast ejendom i indeværende regnskabsperiode.

Selskabets formål er at drive virksomhed inden for køb, salg, udlejning og administration af fast ejendom.

## Udvikling i regnskabsåret

Årets resultat på kr. 380.009 levede op til direktionens forventninger.

## Efterfølgende begivenheder

Koncernens aftaler om finansiering udløber i april 2019, og det er på tidspunktet for regnskabs-aflæggelsen endnu ikke lykkedes at forhandle ny aftale på plads.

Banken har tilkendegivet, at ny aftale kan indgås på ændrede vilkår. De ændrede vilkår medfører efter ledelsens opfattelse en væsentlig stramning af selskabets økonomiske råderum. Stramningen vil ikke true virksomheden på den fortsatte drift, men betragtes af ledelsen som værende uhensigtsmæssige dispositioner, der på sigt vil skade koncernens indtjening.

Det er ledelsens opfattelse, at der vil kunne indgås aftale, som sikrer koncernens fortsatte drift.

Der er herudover ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.



# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner.

## Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabets, 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.

Ved indregning og måling må tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

Resultatopgørelsen er opstillet artsopdelt

Indtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

## Bruttoresultatet

Bruttoresultatet er opgjort som nettoomsætningen ved salg af tjenesteydelser modregnet direkte omkostninger, forbundet med omsætningen.

## Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, administration m.v.

## Skat

I årsregnskabet er afsat såvel aktuel skat som udskudt skat.

Udskudt skat er afsat som forskellen imellem de skattemæssige og regnskabsmæssige afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

## Balancen

**Anlægsaktiver**

Ejendomme måles til kostpris. Kostpris omfatter købspris og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og belåningen.

Ejendommene opskrives til sidst kendte offentlige vurdering i de tilfælde, hvor vurderingen er større end den bogførte anskaffelsessum. Opskrivningerne henlægges til særskilte opskrivningshenlæggelser. Henlæggelsen reduceres med udskudt skat, som overføres til henlæggelser.

Avance ved salg af ejendomme medtages over resultatopgørelsen.

Afskrivninger:

Der foretages ikke afskrivninger på selskabets investeringsejendomme.

Selskabets anlægsejendomme afskrives lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Udlejningsejendomme	100 år	Scrapværdi 35 - 43 %
Sommerhusejendomme	10 år	Scrapværdi 92 %

Der foretages ikke afskrivninger på grundværdierne, svarende til scrapværdierne.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles i balancen til kostpris. Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

**Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser indregnes til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

**Konsolidering**

Ledelsen har ikke udarbejdet koncernregnskab under henvisning til Årsregnskabslovens § 110 stk. 1.

# Resultatopgørelse 1. okt. 2017 - 30. sep. 2018

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab .....</b>		<b>991.102</b>	<b>1.222.927</b>
Personaleomkostninger .....	1	0	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....	2	-34.406	1.265.253
Andre driftsomkostninger .....		-109.135	-83.175
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>847.561</b>	<b>2.405.005</b>
Andre finansielle indtægter .....	3	83.250	65.425
Øvrige finansielle omkostninger .....	4	-413.435	-578.469
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>517.376</b>	<b>1.891.961</b>
Skat af årets resultat .....	5	-137.367	-395.013
<b>Årets resultat .....</b>		<b>380.009</b>	<b>1.496.948</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		380.009	1.496.948
<b>I alt .....</b>		<b>380.009</b>	<b>1.496.948</b>

# Balance 30. september 2018

## Aktiver

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Grunde og bygninger .....		20.763.177	19.735.097
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>6</b>	<b>20.763.177</b>	<b>19.735.097</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>20.763.177</b>	<b>19.735.097</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....		45.317	145.186
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....		1.869.458	2.093.261
Andre tilgodehavender .....		64.678	81.197
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>1.979.453</b>	<b>2.319.644</b>
Likvide beholdninger .....		0	-5.132
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>1.979.453</b>	<b>2.314.512</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>22.742.630</b>	<b>22.049.609</b>

# Balance 30. september 2018

## Passiver

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Registreret kapital mv. ....	7	125.000	125.000
Reserve for opskrivninger .....		2.131.379	2.110.643
Overført resultat .....		44.340	-335.669
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>2.300.719</b>	<b>1.899.974</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		1.545.125	1.453.462
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>	<b>8</b>	<b>1.545.125</b>	<b>1.453.462</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		6.841.691	7.346.696
Gæld til banker .....		1.325.066	661.299
Kreditinstitutter i øvrigt .....		0	32.932
Ansvarlig lånekapital .....		7.000.000	7.000.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>9</b>	<b>15.166.757</b>	<b>15.040.927</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		505.020	495.737
Gæld til banker .....		754.412	563.930
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt .....		1.032.382	1.328.284
Modtagne forudbetalinger fra kunder .....		480.845	469.942
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		106.142	100.782
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		93.010	0
Skyldig selskabsskat .....		387.473	434.111
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		370.745	262.460
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>3.730.029</b>	<b>3.655.246</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>18.896.786</b>	<b>18.696.173</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>22.742.630</b>	<b>22.049.609</b>

# Egenkapitalopgørelse 1. okt. 2017 - 30. sep. 2018

	<b>Registreret kapital mv. kr.</b>	<b>Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode kr.</b>	<b>Overført resultat kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital, primo .....	125.000	2.110.643	-335.669	1.899.974
Årets resultat .....	0	0	380.009	380.009
Årets opskrivning .....	0	20.736	0	20.736
Egenkapital, ultimo .....	125.000	2.131.379	44.340	2.300.719

# Noter

## 1. Personaleomkostninger

Selskabet har i regnskabsåret ikke haft ansatte.

## 2. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Bygninger	106.765	105.496
Bygninger, avance ved salg	0	-1.370.749
Avancer ved salg af driftsmidler	-72.359	0
	<u>34.406</u>	<u>-1.265.253</u>

## 3. Andre finansielle indtægter

Omfatter kun renter.

## 4. Øvrige finansielle omkostninger

Omfatter kun renter.

## 5. Skat af årets resultat

	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Aktuel skat	51.553	335.920
Ændring af udskudt skat	85.814	59.093
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	<u>137.367</u>	<u>395.013</u>

## 6. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.	Produktionsanlæg og maskiner kr.	Andre Anlæg mv. kr.
Kostpris primo	17.443.232	0	0
Tilgang	1.108.260	0	0
Afgang	0		0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>18.551.492</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Opskrivninger primo	2.705.953	0	0
Årets opskrivning	26.585	0	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>2.732.538</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivning primo	-414.088	0	0
Årets afskrivning	-106.765		0
Tilbageførsel ved afgang	0		0
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>	<b>-520.853</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>20.763.177</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## 7. Registreret kapital mv.

Anpartskapitalen består af 125 anparter a 1.000 kr. Anparterne er ikke opdelt i klasser.

	kr.
Ændringer i anpartskapitalen de seneste fem regnskabsår:	
Anaprtskapital 10.09.2003	125.000
Tilgang	0
<b>Anpartskapital ultimo</b>	<b>125.000</b>

## 8. Hensatte forpligtelser i alt

Udskudt skat omfatter materielle anlægsaktiver.



## 9. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	<b>Gæld i alt ultimo kr.</b>	<b>Afdrag næste år kr.</b>	<b>Langfristet andel kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
Prioritetsgæld	7.346.711	505.020	6.841.691	4.722.183
Banker	2.079.478	754.412	1.325.066	689.513
Kreditinstitutter i øvrigt	1.032.382	1.032.382	0	0
	<b>10.458.571</b>	<b>2.291.814</b>	<b>8.166.757</b>	<b>5.411.696</b>

### A ansvarlig lånekapital

Lån ydet fra selskabets moderselskab BALD Holding ApS

Den ansvarlige lånekapital er efterstillet selskabets øvrige kreditorer.

Den ansvarlige lånekapital afdrages ikke og henstår uopsigelig frem til den 30. september 2020.

Renten på den ansvarlige lånekapital er variabel, og fastsættes i hvert enkelt år den 30. september. Renten tilskrives hovedstolen.

## 10. Oplysning om eventualforpligtelser

Koncernens danske selskaber hæfter ubegrænset og solidarisk for danske kildeskatter på udbytter, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen, og for selskabsskatten af koncernens sambeskattede danske indkomst.

Den samlede skyldige danske selskabsskat fremgår af årsrapporten for BALD Holding ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen.

Der er rejst krav fra SKAT om forhøjelse af selskabets skattepligtige indkomst for årene 2013 med kr. 1.161.018. Forhøjelsen er indeholdt i det samlede krav om forhøjelser af selskabernes skattepligtige indkomster for årene 2012 - 2013 på samlet kr. 1.211.018.

Herudover er der ikke yderligere eventualforpligtelser.

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

## 11. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for søsterselskabs bankengagement er afgivet selvskyldnerkaution.

Til sikkerhed for koncernens gæld til pengeinstitut er deponeret ejerpantebreve i selskabets ejendomme for nom. kr. 8.230.000.

Der er lyst pant i selskabets ejendomme til sikkerhed for prioritetslån. Den samlede bogførte værdi af ejendommene udgør pr. 30. september 2018 kr. 20.763.177. Hovedstol på tinglyst gæld andrager kr. 12.434.000 og restgæld på prioritetslån udgør pr. 30. september 2018 kr. 7.379.093.

Herudover er der ikke yderligere sikkerhedsstillelser.

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

## 12. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	<b>2017/18</b>
Gennemsnitligt antal ansatte .....	0