

BALD EJENDOMME ApS

Baldersbuen 14
2640 Hedehusene

Årsrapport
1. oktober 2016 - 30. september 2017

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

27/02/2018

Anders Lyngge 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: 01/10/2016 - 30/09/2017
Bankforbindelse	Jyske Bank A/S Algade 24 4000 Roskilde
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 2016/2017 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.

Baldersbrønde, den 18/02/2018

Direktion

Anders Christian Lynge Nielsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejer i BALD Ejendomme ApS

Konklusion

Jeg har revideret årsregnskabet for BALD Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017, omfattende 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. 30. september 2017 samt at resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 er i overensstemmelse med Årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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

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, 18/02/2018

Preben Gjelstrup , mne3997

Registreret revisor

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. 1.496.948 levede op til direktionens forventninger.

Efterfølgende begivenheder

Der er 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 mødegåelse 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. 2016 - 30. sep. 2017

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		1.222.927	1.512.855
Personaleomkostninger	1	0	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	2	1.265.253	-160.175
Andre driftsomkostninger		-83.175	-122.306
Resultat af ordinær primær drift		2.405.005	1.230.374
Andre finansielle indtægter	3	65.425	24.615
Øvrige finansielle omkostninger	4	-578.469	-936.588
Ordinært resultat før skat		1.891.961	318.401
Skat af årets resultat	5	-395.013	-82.818
Årets resultat		1.496.948	235.583
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		1.496.948	235.583
I alt		1.496.948	235.583

Balance 30. september 2017

Aktiver

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Grunde og bygninger		19.735.097	25.695.126
Materielle anlægsaktiver i alt	6	19.735.097	25.695.126
Anlægsaktiver i alt		19.735.097	25.695.126
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		145.186	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.093.261	442.699
Andre tilgodehavender		81.197	81.708
Tilgodehavender i alt		2.319.644	524.407
Likvide beholdninger		-5.132	21.664
Omsætningsaktiver i alt		2.314.512	546.071
Aktiver i alt		22.049.609	26.241.197

Balance 30. september 2017

Passiver

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Registreret kapital mv.	7	125.000	125.000
Reserve for opskrivninger		2.110.643	2.096.384
Overført resultat		-335.669	-1.832.617
Egenkapital i alt		1.899.974	388.767
Hensættelse til udskudt skat		1.453.462	1.390.347
Hensatte forpligtelser i alt	8	1.453.462	1.390.347
Gæld til realkreditinstitutter		7.346.696	12.830.529
Gæld til banker		661.299	848.710
Kreditinstitutter i øvrigt		32.932	361.216
Ansvarlig lånekapital		7.000.000	7.000.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	9	15.040.927	21.040.455
Gæld til realkreditinstitutter		495.737	629.451
Gæld til banker		563.930	618.346
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		1.328.284	1.309.822
Modtagne forudbetalinger fra kunder		469.942	420.361
Leverandører af varer og tjenesteydelser		100.782	103.570
Skyldig selskabsskat		434.111	188.881
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		262.460	151.197
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		3.655.246	3.421.628
Gældsforpligtelser i alt		18.696.173	24.462.083
Passiver i alt		22.049.609	26.241.197

Egenkapitalopgørelse 1. okt. 2016 - 30. sep. 2017

	Registreret kapital mv. kr.	Reserve for opskrivninger kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital, primo	125.000	2.110.643	-1.832.617	403.026
Betalt udbytte	0	0	0	0
Årets resultat	0	0	1.496.948	1.496.948
Egenkapital, ultimo	125.000	2.110.643	-335.669	1.899.974

Noter

1. Personaleomkostninger

Selskabet har i regnskabsåret ikke haft ansatte.

2. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Bygninger	105.496	160.175
Nedskrivning af ejendom	-1.370.749	0
Produktionsanlæg og maskiner	0	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	0
	<u>-1.265.253</u>	<u>160.175</u>

3. Andre finansielle indtægter

Omfatter kun renter.

4. Øvrige finansielle omkostninger

Omfatter kun renter.

5. Skat af årets resultat

	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Aktuel skat	335.920	98.191
Ændring af udskudt skat	59.093	-15.373
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	<u>395.013</u>	<u>82.818</u>

6. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.	Produktionsanlæg og maskiner kr.	Andre Anlæg mv. kr.
Kostpris primo	23.487.979	0	0
Tilgang	90.500	0	0
Afgang	-6.135.247	0	0
Kostpris ultimo	17.443.232	0	0
Opskrivninger primo	2.687.672	0	0
Årets opskrivning	18.281	0	0
Opskrivninger ultimo	2.705.953	0	0
Af- og nedskrivning primo	-480.525	0	0
Årets afskrivning	-105.496	0	0
Tilbageførsel ved afgang	171.933	0	0
Af- og nedskrivning ultimo	-414.088	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	19.735.097	0	0

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
Anpartskapital ultimo	125.000

8. Hensatte forpligtelser i alt

Udskudt skat omfatter materielle anlægsaktiver.

9. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	7.842.433	495.737	7.346.696	5.267.410
Banker	1.225.229	563.930	661.299	0
Kreditinstitutter i øvrigt	1.361.216	1.328.284	32.932	0
	10.428.878	2.387.951	8.040.927	5.267.410

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 administrationsselskab 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. 6.330.000.

Der er lyst pant i selskabets ejendomme til sikkerhed for prioritetslån. Den samlede bogførte værdi af ejendommene udgør pr. 30. september 2017 kr. 19.735.097. Hovedstol på tinglyst gæld andrager kr. 12.434.000 og restgæld på prioritetslån udgør pr. 30. september 2017 kr. 8.203.649.

Herudover er der ikke yderligere sikkerhedsstillelser.

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