

BALD EJENDOMME ApS

Baldersbuen 14
2640 Hedehusene

Årsrapport
1. oktober 2015 - 30. september 2016

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

01/03/2017

Anders Christian Lynge Nielsen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæringer	5
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

Årsregnskab

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

Resultatopgørelse	10
-------------------------	----

Balance	11
---------------	----

Egenkapitalopgørelse	13
----------------------------	----

Noter	14
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	BALD EJENDOMME ApS Baldersbuen 14 2640 Hedehusene Telefonnummer: 70261220 Fax: 70262346 CVR-nr: 27370136 Regnskabsår: 01/10/2015 - 30/09/2016
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 2015/2016 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 20/02/2017

Direktion

Anders Christian Lynge Nielsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejer i BALD Ejendomme ApS

Påtegning på årsregnskabet

Jeg har revideret årsregnskabet for BALD Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016, omfattende resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet aflægges efter Årsregnskabsloven.

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 for 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 min revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk lovgivning. 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 anvendte regnskabspraksis er passende, om ledelsens udøvede 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. 30. september 2016 samt at resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 er 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.

Assendløse, 20/02/2017

Preben Gjelstrup
Registreret revisor
PDG-REVISION, REGISTRERET REVISIONSANPARTSSELSKAB
CVR: 36490977

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

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.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat på kr. 235.583 levede op til direktionens forventninger.

Begivenheder efter regnskabets afslutning

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

Den forventede udvikling

Direktionen forventer overskud i det kommende regnskabsår.

Ejerforhold

Følgende anpartshaver fremgår af selskabets ejerbog:

BALD Holding ApS, Baldersbrønde.

Anvendt regnskabspraksis

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

Generelt

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.

Resultatopgørelse

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.

Balance

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 2015 - 30. sep 2016

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		1.512.855	2.236.827
Personaleomkostninger	1	0	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	2	-160.175	-394.424
Andre driftsomkostninger		-122.306	-97.263
Resultat af ordinær primær drift		1.230.374	1.745.140
Andre finansielle indtægter	3	24.615	0
Øvrige finansielle omkostninger	4	-936.588	-1.240.209
Ordinært resultat før skat		318.401	504.931
Ekstraordinære omkostninger		0	-1.115.345
Ekstraordinært resultat før skat		318.401	-610.414
Skat af årets resultat	5	-82.818	79.489
Årets resultat		235.583	-530.925
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		235.583	-530.925
I alt		235.583	-530.925

Balance 30. september 2016

Aktiver

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Grunde og bygninger		25.695.126	28.525.948
Materielle anlægsaktiver i alt	6	25.695.126	28.525.948
Anlægsaktiver i alt		25.695.126	28.525.948
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	70.811
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		442.699	359.746
Tilgodehavende skat		0	96.898
Andre tilgodehavender		81.708	213.359
Tilgodehavender i alt		524.407	740.814
Likvide beholdninger		21.664	12
Omsætningsaktiver i alt		546.071	740.826
Aktiver i alt		26.241.197	29.266.774

Balance 30. september 2016

Passiver

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Registreret kapital mv.	7	125.000	125.000
Andre reserver		2.096.384	2.073.489
Overført resultat		-1.832.617	-2.068.200
Egenkapital i alt		388.767	130.289
Hensættelse til udskudt skat		1.390.347	1.399.262
Hensatte forpligtelser i alt		1.390.347	1.399.262
Gæld til realkreditinstitutter		12.830.529	14.186.477
Gæld til banker		848.710	1.665.616
Kreditinstitutter i øvrigt		361.216	671.038
Ansvarlig lånekapital		7.000.000	7.000.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	8	21.040.455	23.523.131
Gæld til realkreditinstitutter		629.451	975.118
Gæld til banker		618.346	1.115.395
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		309.822	291.910
Konvertible og udbyttegivende kortfristede gældsbreve		1.000.000	1.000.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder		420.361	536.826
Leverandører af varer og tjenesteydelser		103.570	154.997
Skyldig selskabsskat		188.881	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		151.197	139.846
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		3.421.628	4.214.092
Gældsforpligtelser i alt		24.462.083	27.737.223
Passiver i alt		26.241.197	29.266.774

Egenkapitalopgørelse 1. okt 2015 - 30. sep 2016

	Registreret kapital mv.	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	125.000	2.096.384	-2.068.200	0	153.184
Betalt udbytte	0	0	0	0	0
Årets resultat	0	0	235.583	0	235.583
Egenkapital, ultimo	125.000	2.096.384	-1.832.617	0	388.767

Noter

1. Personaleomkostninger

Selskabet har i regnskabsåret ikke haft ansatte.

2. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Bygninger	160.175	160.175
Nedskrivning af ejendom	0	234.249
Produktionsanlæg og maskiner	0	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	0
	<u>160.175</u>	<u>394.424</u>

3. Andre finansielle indtægter

Omfatter kun renter.

4. Øvrige finansielle omkostninger

	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Renteomkostninger	821.962	1.240.209
Låneomkostninger	114.626	0
	<u>936.588</u>	<u>1.240.209</u>

5. Skat af årets resultat

	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Aktuel skat	98.191	90.690
Ændring af udskudt skat	-15.373	-170.179
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	<u>82.818</u>	<u>-79.489</u>

6. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og Produktionsanlæg bygninger kr.	og maskiner kr.	Andre Anlæg mv. kr.
Kostpris primo	26.422.228	0	0
Tilgang	0	0	0
Afgang	-2.934.249	0	0
Kostpris ultimo	23.487.979	0	0
Opskrivninger primo	2.424.070	0	0
Årets opskrivning	263.602	0	0
Opskrivninger ultimo	2.687.672	0	0
Af- og nedskrivning primo	-320.350	0	0
Årets afskrivning	-160.175	0	0
Tilbageførsel ved afgang	0	0	0
Af- og nedskrivning ultimo	-480.525	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	25.695.126	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. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	13.459.980	629.451	12.830.529	9.660.237
Banker	1.467.056	618.346	848.710	0
Kreditinstitutter i øvrigt	1.671.038	1.309.822	361.216	0
	16.598.074	2.557.619	14.040.455	9.660.237

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.

9. 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.

10. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er lyst pant i selskabets ejendomme til sikkerhed for prioritetslån. Den samlede bogførte værdi af ejendommene udgør pr. 30. september 2016 kr. 25.695.126. Hovedstol på tinglyst gæld andrager kr. 18.368.000 og restgæld på prioritetslån udgør pr. 30. september 2016 kr. 14.131.018.