

BALD EJENDOMME ApS

Baldersbuen 14
2640 Hedehusene

Årsrapport
1. oktober 2018 - 30. september 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

06/03/2020

Søren Perby
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

e-mailadresse: anders@telau.dk

CVR-nr: 27370136
Regnskabsår: 01/10/2018 - 30/09/2019

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 2018/2019 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 24/02/2020

Direktion

Søren Perby

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejer i BALD Ejendomme ApS

Konklusion

Jeg har revideret årsregnskabet for BALD Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019, 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. 30. september 2019 samt at resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 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, 24/02/2020

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. 4.778.106 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 imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Likvide midler

Omfatter udelukkende bankindeståender.

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. 2018 - 30. sep. 2019

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		1.071.999	991.102
Personaleomkostninger	1	0	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	2	5.499.347	-34.406
Andre driftsomkostninger		-80.054	-109.135
Resultat af ordinær primær drift		6.491.292	847.561
Andre finansielle indtægter	3	74.778	83.250
Øvrige finansielle omkostninger	4	-396.186	-413.435
Ordinært resultat før skat		6.169.884	517.376
Skat af årets resultat	5	-1.391.778	-137.367
Årets resultat		4.778.106	380.009
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		4.778.106	380.009
I alt		4.778.106	380.009

Balance 30. september 2019

Aktiver

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Grunde og bygninger		16.081.074	20.763.177
Materielle anlægsaktiver i alt	6	16.081.074	20.763.177
Anlægsaktiver i alt		16.081.074	20.763.177
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		18.152	45.317
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		7.377.940	1.869.458
Andre tilgodehavender		70.571	64.678
Tilgodehavender i alt		7.466.663	1.979.453
Likvide beholdninger		6.850.807	0
Omsætningsaktiver i alt		14.317.470	1.979.453
Aktiver i alt		30.398.544	22.742.630

Balance 30. september 2019

Passiver

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Registreret kapital mv.	7	125.000	125.000
Reserve for opskrivninger		456.184	2.131.379
Overført resultat		4.822.446	44.340
Egenkapital i alt		5.403.630	2.300.719
Hensættelse til udskudt skat		1.158.450	1.545.125
Andre hensatte forpligtelser		250.000	0
Hensatte forpligtelser i alt	8	1.408.450	1.545.125
Gæld til realkreditinstitutter		5.117.526	6.841.691
Gæld til banker		943.564	1.325.066
Kreditinstitutter i øvrigt		0	0
Ansvarlig lånekapital		7.000.000	7.000.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	9	13.061.090	15.166.757
Gæld til realkreditinstitutter		387.452	505.020
Gæld til banker		670.249	754.412
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		1.000.000	1.032.382
Modtagne forudbetalinger fra kunder		311.548	480.845
Leverandører af varer og tjenesteydelser		68.467	106.142
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		6.186.649	191.784
Skyldig selskabsskat		1.357.515	387.473
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		543.494	271.971
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		10.525.374	3.730.029
Gældsforpligtelser i alt		23.586.464	18.896.786
Passiver i alt		30.398.544	22.742.630

Egenkapitalopgørelse 1. okt. 2018 - 30. sep. 2019

	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	2.131.379	44.340	0	2.300.719
Betalt udbytte	0	0	0	0	0
Årets resultat	0	0	4.778.106	0	4.778.106
Årets opskrivning	0	-1.675.195	0	0	-1.675.195
Egenkapital, ultimo	125.000	456.184	4.822.446	0	5.403.630

Noter

1. Personaleomkostninger

Selskabet har i regnskabsåret ikke haft ansatte.

2. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Bygninger	106.813	106.765
Bygninger, avance ved salg	-5.606.160	0
Avancer ved salg af driftsmidler	0	-72.359
	<u>-5.499.347</u>	<u>34.406</u>

3. Andre finansielle indtægter

Omfatter kun renter.

4. Øvrige finansielle omkostninger

Omfatter kun renter.

5. Skat af årets resultat

	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Aktuel skat	1.305.962	51.553
Ændring af udskudt skat	85.816	85.814
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	<u>1.391.778</u>	<u>137.367</u>

6. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.	Produktionsanlæg og maskiner kr.	Andre Anlæg mv. kr.
Kostpris primo	18.551.492	0	0
Tilgang	8.125	0	0
Afgang	-2.533.493		0
Kostpris ultimo	16.026.124	0	0
Opskrivninger primo	2.732.538	0	0
Årets opskrivning	-2.147.686	0	0
Opskrivninger ultimo	584.852	0	0
Af- og nedskrivning primo	-520.853	0	0
Årets afskrivning	-106.813		0
Tilbageførsel ved afgang	97.764		0
Af- og nedskrivning ultimo	-529.902	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	16.081.074	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:	
Anpartskapital 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	5.504.978	387.452	5.117.526	3.500.469
Banker	1.613.813	670.249	943.564	668.220
Kreditinstitutter i øvrigt	1.000.000	1.000.000	0	0
	8.118.791	2.057.701	6.061.090	4.168.689

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. 6.650.000.

Der er lyst pant i selskabets ejendomme til sikkerhed for prioritetslån. Den samlede bogførte værdi af ejendommene udgør pr. 30. september 2019 kr. 16.081.074. Hovedstol på tinglyst gæld andrager kr. 9.791.000 og restgæld på prioritetslån udgør pr. 30. september 2019 kr. 5.504.978.

Herudover er der ikke yderligere sikkerhedsstillelser.

12. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2018/19
Gennemsnitligt antal ansatte	0