

Ryvangs Allè 18
2100 København Ø

T +45 33 15 07 77
F +45 33 15 07 47

www.teamrevision.dk
info@teamrevision.dk

CVR. nr. 29 42 39 89

Danske Bank
Reg.: 3001
Konto: 3001792865

EJENDOMSSELSKABET BALDERSHØJ 3 APS

(10. regnskabsår)

Årsrapport

2015

Cvr.nr.: 29 41 12 39

Godkendt på selskabets generalforsamling
den 17/2 2016

Dirigent:

Lars Larsen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	2
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors påtegning	4
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6-8
Resultatopgørelse 1. januar 2015 - 31. december 2015	9
Balance pr. 31. december 2015	10-11
Noter	12-13

SELSKABSOPLYSNINGER**Selskabet**

Ejendomsselskabet Baldershøj 3 ApS
Baldershøj 3
2635 Ishøj
Hjemstedskommune: Ishøj
Cvr.nr.: 29 41 12 39

Direktion

Lars Larsen

Revision

TEAM REVISION
Registreret revisionsanpartsselskab FSR
Ryvangs Alle 18, 2100 København Ø

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for Ejendomsselskabet Baldershøj 3 ApS.

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 17. februar 2016

Direktion

Lars Larsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Baldershøj 3 ApS

Påtegning på regnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Baldershøj 3 ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 - 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 årsregnskab, 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

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi 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 vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores 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 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

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

København, den 17. februar 2016

TEAM REVISION

Registreret revisionsanpartsselskab FSR
Ryvangs Alle 18, 2100 København Ø

Anders Chr. Gejlager
Registreret revisor

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i at drive ejendomsudlejning.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat	kr.	158.587
Balance pr. 31. december 2015	kr.	6.689.815
Egenkapital pr. 31. december 2015	kr.	2.332.117

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentlig vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Forventet udvikling

Direktionen forventer et positivt resultat for regnskabsåret 2015.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelt

Årsregnskabet for Ejendomsselskabet Baldershøj 3 ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelse

Bruttofortjeneste

Med henvisning til Årsregnskabsloven §32, stk. 1, er visse omkostninger sammendraget i posten Bruttofortjeneste. Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af omsætning, direkte omkostninger og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen når lejeopkrævningen er foretaget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommens drift, administration mv.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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.

Udskudt skat

Udskudt skatteforpligtigelse indregnes som en hensættelse. Den udskudte skatteforpligtigelse er indregnet som skatten af alle midlertidige forskelle mellem de regnskabs- og skattemæssige saldi.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Balance

Materielle anlægsaktiver

Udlejningsejendomme værdiansættes til dagsværdi og værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen. Opgørelsen af dagsværdi foretages af ledelsen, baseret på eksisterende lejeaftaler og aktuelle markedsleje for sammenlignelige ejendomme.

Ved beregning af ejendommenes markedsværdi er der anvendt en afkastprocent på 5,3 %.

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstid:

Ejendomme	50 år
-----------	-------

Småanskaffelser og software udgiftsføres i.h.t. de skattemæssige regler.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Balance

Skyldig skat 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 indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier hvor opgørelsen af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Gældsforpligtelser

Gæld er målt til amortiseret kostpris som i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR 2015 - 31. DECEMBER 2015

Note	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> tkr.
1 BRUTTOFORTJENESTE	543.365	887
2 Afskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	<u>181.930</u>	<u>182</u>
DRIFTSRESULTAT	361.435	705
Andre finansielle indtægter	0	0
Øvrige finansielle omkostninger	<u>164.028</u>	<u>190</u>
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	197.407	515
3 Skat af årets resultat	<u>38.820</u>	<u>125</u>
ÅRETS RESULTAT	<u>158.587</u>	<u>390</u>
 Forslag til resultatdisponering		
Udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført til næste år	<u>158.587</u>	<u>390</u>
Disponeret i alt	<u>158.587</u>	<u>390</u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015

Note	2015 kr.	2014 tkr.
AKTIVER		
ANLÆGSAKTIVER		
4 Materielle anlægsaktiver		
Ejendomme	6.659.117	6.841
Materielle anlægsaktiver i alt	6.659.117	6.841
ANLÆGSAKTIVER I ALT	6.659.117	6.841
OMSÆTNINGSAKTIVER		
Tilgodehavender		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	15.000	266
Andre tilgodehavender	0	68
Periodeafgrænsningsposter	9.802	10
Tilgodehavender i alt	24.802	344
Likvide beholdninger	5.896	0
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	30.698	344
AKTIVER I ALT	6.689.815	7.185

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015

Note	2015 kr.	2014 tkr.
PASSIVER		
5 EGENKAPITAL		
6 Anpartskapital	1.000.000	1.000
Overførte resultater	1.332.117	1.174
EGENKAPITAL I ALT	2.332.117	2.174
HENSATTE FORPLIGTELSER		
Hensættelser til udskudt skat	74.016	62
HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT	74.016	62
GÆLDSFORPLIGTELSER		
7 Langfristet gældsforpligtelser		
Gæld til kreditinstitutter	1.952.706	2.176
Langfristet gældsforpligtelser i alt	1.952.706	2.176
Kortfristet gældsforpligtelser		
7 Kortfristet del af langfristet gældsforpligtelser	214.000	629
Leverandører af vare og tjenesteydelser	11.803	29
Gæld til tilknyttede virksomheder	27.064	2.031
3 Selskabsskat	0	0
Anden gæld	2.078.109	84
Kortfristet gældsforpligtelser i alt	2.330.976	2.773
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	4.283.682	4.949
PASSIVER I ALT	6.689.815	7.185
8 Eventualposter, pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

NOTER

	2015	2014			
	kr.	tkr.			
1 BRUTTOFORTJENESTE					
Af konkurrencemæssige hensyn er omsætningen m.v. ikke oplyst, jf. Årsregnskabslovens § 32.					
2 Afskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver					
Ejendomme, ordinære afskrivninger	181.930	182			
Afskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver i alt	181.930	182			
3 Skat af årets resultat					
Skat af årets resultat	27.064	106			
Regulering eventualskat	11.738	19			
Skat tidligere år	18	0			
Skat af årets resultat i alt	38.820	125			
Betalt skat i året	106.085	39			
4 Materielle anlægsaktiver					
Ejendomme					
Anskaffessum primo	9.096.487	9.097			
Tilgang	0	0			
Afgang	0	0			
Anskaffessum ultimo	9.096.487	9.097			
Afskrivninger primo	2.255.440	2.074			
Afskrivninger på afhændede aktiver	0	0			
Årets afskrivninger	181.930	182			
Afskrivninger ultimo	2.437.370	2.256			
Bogført værdi ultimo	6.659.117	6.841			
Offentlig ejendomsvurdering pr. 31/12 2013 udgør 6.800 tkr.					
5 EGENKAPITAL					
	Primo	Udbetalt udbytte	Resultatfordeling	Ultimo	
Anpartskapital	1.000.000	0	0	1.000.000	1.000
Overførte resultater	1.173.530	0	158.587	1.332.117	1.174
	2.173.530	0	158.587	2.332.117	2.174
6 Anpartskapital					
Anpartskapitalen fordeles således :					
A-anparter 1.000 stk. á nom. 1.000 kr.				1.000.000	1.000
Anpartskapital ultimo				1.000.000	1.000

NOTER

	2015	2014
	kr.	tkr.
7 Langfristet gældsforpligtelser		
Gæld i alt ultimo	2.166.706	2.805
Afdrag næste år	-214.000	-629
Langfristet gældsforpligtelser i alt	<u>1.952.706</u>	<u>2.176</u>
Restgæld efter 5 år	<u>1.086.000</u>	<u>1.340</u>

8 Eventualposter, pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Eventualaktiver og eventualforpligtelser :

Selskabet har ingen eventualposter

Pantsætning og sikkerhedsstillelser :

Til sikkerhed for lån i Sparnord Bank A/S er der udstedt ejerpantebrev tkr. 4.000 i ejendom matr. nr. 58 I Ishøj By, Ishøj.

Til sikkerhed for lån i Sydbank A/S er der udstedt ejerpantebrev tkr. 4.000 i ejendom matr. nr. 58 I Ishøj By, Ishøj.