

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2015

BALDERS EJENDOMME APS

Uranosvej 4

9210 Aalborg SØ

CVR-nr. 30 61 49 25

Godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling,
den / 2016

OLE JAKOBSEN

Dirigentens navn tillige med blokbogstaver

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4-5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6-10
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2015	11
Balance pr. 31. december 2015	12-13
Noter	14-17

Selskab

Balders Ejendomme ApS
Uranosvej 4
9210 Aalborg SØ

CVR-nummer 30 61 49 25

9. regnskabsår

Hjemsted: Aalborg SØ

Direktion

Ole Jakobsen

Revision

inforevision
statsautoriseret revisionsaktieselskab
Buddingevej 312
2860 Søborg
CVR-nr. 19263096

Per Jensen, statsautoriseret revisor
Özgür Atan, revisor, Cand.merc.aud.

Hovedaktiviteter

Balders Ejendomme ApS' hovedaktivitet har i lighed med tidligere år været at udleje ejendomme til boligformål.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet af selskabets aktiviteter udviste i regnskabsåret et resultat på t.kr. 798 og har således indfriet de forventninger, der var stillet til året.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtrådt betydningsfulde begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som kan have indflydelse på bedømmelsen af selskabets finansielle stilling pr. 31. december 2015.

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 for Balders Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor 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 - 31. december 2015.

Ledelsesberetningen indeholder efter vor opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg SØ, den 12. maj 2016

I direktionen

Ole Jakobsen

Til kapitalejeren i Balders Ejendomme ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Balders Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 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 - 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.

Søborg, den 12. maj 2016

inforevision

statsautoriseret revisionsaktieselskab
(CVR-nr. 19263096)

Per Jensen

statsautoriseret revisor

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med dansk regnskabslovgivning samt almindeligt anerkendt regnskabspraksis.

Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægterne indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

VALUTAOMREGNING

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs. Hvis valuta-positioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender og gæld i fremmed valuta er indregnet til balancedagens kurs.

Realiserede og urealiserede valutakursfortjenester og -tab er indregnet i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

RESULTATOPGØRELSEN

Resultatopgørelsen er artsopdelt.

Bruttofortjeneste

Selskabet har foretaget et sammendrag af posterne "nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme indeholder årets indtægter ved udlejning af ejendomme. Hertil kommer opkrævede bidrag til dækning af fællesomkostninger. Indtægter vedrørende vand- og varmeregnskabet indregnes i balancen og påvirker således ikke driftsresultatet.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder alle omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, fællesomkostninger samt omkostninger til skatter, afgifter samt andre omkostninger. Dog afregnes omkostninger vedrørende vand- og varmeregnskabet over balancen.

Værdiregulering investeringsejendom

Selskabets investeringsejendom optages til forventet markedsværdi. Årets værdiregulering medtages i resultatopgørelsen som særlig post og overføres, via overskudsdisponeringen, til opskrivningshælgelser under egenkapitalen, med fradrag af udskudt skat.

Som følge af at ejendommen er optaget til vurderet markedsværdi foretages der ikke regnskabsmæssige afskrivninger på denne.

Andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, amortisering af gæld til realkreditinstitutter.

Skat af årets resultat og selskabsskat

Skat af årets resultat udgør 23,5% af det regnskabsmæssige resultat korrigeret for ikke indkomstskattepligtige og ikke fradragsberettigede poster.

Skat af årets resultat er sammensat af den forventede skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for årets forskydning i udskudt skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændring i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske koncernselskaber med Ole Ja Holding ApS som administrationselskab. Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles mellem koncernselskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster efter selskabsskattelovens regler om fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud.

Selskabsskat samt sambeskatningsbidrag vedrørende regnskabsåret, som ikke er afregnet på balancedagen, klassificeres som selskabsskat under enten tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

BALANCEN

Balancen er opstillet i kontoform.

AKTIVER**Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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

Afskrivninger påbegyndes når aktiverne er klar til ibrugtagning. Aktiverne afskrives lineært over deres forventede brugstid:

Installationer

8 år

Småanskaffelser under kr. 12.800 er omkostningsført i resultatopgørelsen under eksterne omkostninger.

Fortjeneste/tab ved salg eller udrangering er medtaget i resultatopgørelsen under bruttofortjeneste og andre driftsomkostninger.

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme er jendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og/eller kapitalgevinster.

Investeringsjendomme måles på købstidspunktet til dagsværdi med tillæg af købsomkostninger. Omkostninger, der tilfører en ejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til det tidspunkt, hvor ejendommen blev indregnet som aktiv, og som medfører en forøgelse af dagsværdien opgjort umiddelbart før afholdelse af omkostningerne, tillægges anskaffelsessummen som forbedringer.

Investeringsjendomme optages til vurderet markedsværdi. Markedsværdien fastsættes ved en periodevis gennemført vurdering, baseret på markedets afkastkrav, ejendommens forventede afkast og vedligeholdelsesstand.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

PASSIVER**Egenkapital**

Ledelsens forslag til udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Hensættelser til udskudt skat

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode. Der er hensat til udskudt skat med 22% af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud indgår i opgørelsen af den udskudte skat, såfremt det er sandsynligt, at underskuddene kan udnyttes.

Udskudte skatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi, hvorved de indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med i en overskuelig fremtid, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter indregnes til låneprovenuet på optagelsestidspunktet. Efterfølgende opgøres gæld til realkreditinstitutter til amortiseret kostpris. Kurstab og låneomkostninger fordeles herved over lånets løbetid ved omregning til den effektive rente på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser i øvrigt

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
BRUTTOFORTJENESTE	216.244	222.695
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	<u>800.000</u>	<u>0</u>
RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT	1.016.244	222.695
1 Andre finansielle indtægter	62.789	56.980
2 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-71.085</u>	<u>-70.930</u>
RESULTAT FØR SKAT	1.007.948	208.745
3 Skat af årets resultat	<u>-209.578</u>	<u>-39.916</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>798.370</u></u>	<u><u>168.829</u></u>

RESULTATDISPONERING

Årets resultat foreslås disponeret således:

Overført resultat	798.370	168.829
Forslag til udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>	<u>0</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>798.370</u></u>	<u><u>168.829</u></u>

<u>Note</u>	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
4,8 Investeringsejendomme	<u>4.300.000</u>	<u>3.500.000</u>
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER	<u>4.300.000</u>	<u>3.500.000</u>
ANLÆGSAKTIVER	<u>4.300.000</u>	<u>3.500.000</u>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	1.718.231	1.431.162
Periodeafgrænsningsposter	<u>4.537</u>	<u>5.220</u>
TILGODEHAVENDER	<u>1.722.768</u>	<u>1.436.382</u>
LIKVIDE BEHOLDNINGER	<u>0</u>	<u>95.488</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER	<u>1.722.768</u>	<u>1.531.870</u>
AKTIVER I ALT	<u><u>6.022.767</u></u>	<u><u>5.031.869</u></u>

<u>Note</u>	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Reserve for opskrivninger	0	138.657
Overført resultat	1.289.811	352.784
Forslag til udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>	<u>0</u>
5 EGENKAPITAL	<u>1.414.811</u>	<u>616.441</u>
3 Hensættelse til udskudt skat	<u>422.990</u>	<u>263.831</u>
HENSATTE FORPLIGTELSE	<u>422.990</u>	<u>263.831</u>
Gæld til realkreditinstitutter	<u>3.972.261</u>	<u>3.972.261</u>
6 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE	<u>3.972.261</u>	<u>3.972.261</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	0	0
Kreditinstitutter i øvrigt	19.793	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder	20.740	15.880
Leverandører af varer og tjenesteydelser	21.633	20.655
3 Skyldigt sambeskatningsbidrag	50.419	51.143
Anden gæld	<u>100.120</u>	<u>91.658</u>
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE	<u>212.705</u>	<u>179.336</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE	<u>4.184.966</u>	<u>4.151.597</u>
PASSIVER I ALT	<u><u>6.022.767</u></u>	<u><u>5.031.869</u></u>
7 Eventualforpligtelser		
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

<u>1 Andre finansielle indtægter</u>		<u>2015</u>	<u>2014</u>	
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder		62.789	56.980	
Finansielle indtægter i øvrigt		<u>0</u>	<u>0</u>	
I ALT		<u><u>62.789</u></u>	<u><u>56.980</u></u>	
 <u>2 Øvrige finansielle omkostninger</u>		 <u>2015</u>	 <u>2014</u>	
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder		0	0	
Finansielle omkostninger i øvrigt		<u>71.085</u>	<u>70.930</u>	
I ALT		<u><u>71.085</u></u>	<u><u>70.930</u></u>	
 <u>3 Selskabsskat og udskudt skat</u>				
	<u>Selskabsskat</u>	<u>Udskudt skat</u>	<u>Ifølge resultatopgørelse</u>	<u>2014</u>
Skyldig pr. 1/1 2015	51.143	263.831	0	0
Refusion, sambeskatning	-51.143	0	0	0
Regulering skat tidligere år	0	0	0	0
Skat af årets resultat	<u>50.419</u>	<u>159.159</u>	<u>209.578</u>	<u>39.916</u>
SKYLDIG PR. 31/12 2015	<u><u>50.419</u></u>	<u><u>422.990</u></u>		
SKAT AF ÅRETS RESULTAT			<u><u>209.578</u></u>	<u><u>39.916</u></u>

4 Anlægs- og afskrivningsoversigt,
materielle anlægsaktiver

	Investerings- ejendomme	Installationer	I ALT	31/12 2014
Kostpris pr. 1/1 2015	3.361.343	51.015	3.412.358	3.412.358
Tilgang i året	0	0	0	0
Afgang i året	0	0	0	0
KOSTPRIS PR. 31/12 2015	3.361.343	51.015	3.412.358	3.412.358
Værdireguleringer pr. 1/1 2015	138.657	0	138.657	138.657
Årets værdiregulering til dagsværdi	800.000	0	800.000	0
VÆRDIREG. PR. 31/12 2015	938.657	0	938.657	138.657
Af- og nedskrivninger pr. 1/1 2015	0	51.015	51.015	51.015
Årets nedskrivninger	0	0	0	0
Årets afskrivninger	0	0	0	0
Af- og nedskrivn., afgang i året	0	0	0	0
AF- OG NEDSKR. PR. 31/12 2015	0	51.015	51.015	51.015
REGN. VÆRDI PR. 31/12 2015	4.300.000	0	4.300.000	3.500.000

Erhvervsjendomme værdiansættes enten til valuarvurdering eller til skønnet dagsværdi ud fra en afkastbaseret metode. Ejendommen har følgende oplysninger:

Ejendomstype	Beliggenhed	Afkastkrav	Ejendom- mens værdi 31/12 2015	Ejendom- mens værdi 31/12 2014
Primært beboelse	Nordjylland	5 - 6 %	4.300.000	3.500.000

5 Egenkapital	31/12 2015	31/12 2014
Virksomhedskapital pr. 31/12 2015	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
Reserve for nettoopskrivning pr. 1/1 2015	138.657	138.657
Overført reserve i året	<u>-138.657</u>	<u>0</u>
Reserve for nettoopskrivning pr. 31/12 2015	<u>0</u>	<u>138.657</u>
Overført resultat pr. 1/1 2015	352.784	183.955
Overført fra reserve for nettoopskrivninger	138.657	0
Overført af årets resultat	<u>798.370</u>	<u>168.829</u>
Overført resultat pr. 31/12 2015	<u>1.289.811</u>	<u>352.784</u>
Forslag til udbytte for regnskabsåret pr. 1/1 2015	0	0
Udbetalt udbytte i regnskabsåret	0	0
Forslag til udbytte	<u>0</u>	<u>0</u>
Forslag til udbytte for regnskabsåret pr. 31/12 2015	<u>0</u>	<u>0</u>
Egenkapital pr. 31/12 2015	<u><u>1.414.811</u></u>	<u><u>616.441</u></u>

Virksomhedskapitalen består af 125 stk. anparter á kr. 1.000. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.

6 Langfristede gældsforpligtelser

	31/12 2015	31/12 2014	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	<u>3.972.261</u>	<u>3.972.261</u>	<u>0</u>	<u>3.972.261</u>
I ALT	<u><u>3.972.261</u></u>	<u><u>3.972.261</u></u>	<u><u>0</u></u>	<u><u>3.972.261</u></u>

7 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i sambeskatningen med øvrige koncernselskaber og hæfter solidarisk med de øvrige koncernselskaber for forfaldne og ikke afregnede selskabsskatter samt kildeskat af renter, royalties og udbytte. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Ole Ja Holding ApS. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ejerpantebrev, nom. t.kr. 3.899 samt pantebrev, nom. t.kr. 502 i selskabets grunde og bygninger med en balanceværdi på t.kr. 4.300 er deponeret som sikkerhed for engagement med kreditinstitut.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Ole Jakobsen

direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-327514908311

IP: 93.176.65.226

01-06-2016 kl. 11:23:43 UTC

NEM ID 

Per Kjeldsgaard Jensen

statsautoriseret revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-234778668864

IP: 85.235.247.2

02-06-2016 kl. 06:05:51 UTC

NEM ID 

Ole Jakobsen

dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-327514908311

IP: 93.176.65.226

02-06-2016 kl. 15:09:34 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: X0QH2-3LCPZ-XY16S-E257M-LNEV8-J0ESH

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>