

Ejendomsselskabet Baldersgade 12 ApS

Baldersgade 14, 2200 København N
CVR-nr. 30 70 59 47

Årsrapport for regnskabsåret 01.07.18 - 30.06.19

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 28.11.19

Ole Bernt Frydenberg
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Resultatopgørelse	6
Balance	7 - 8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10 - 16

Selskabet

Ejendomsselskabet Baldersgade 12 ApS
c/o Mercapto ApS
Baldersgade 14
2200 København N
Telefon: 35 81 03 33
Hjemsted: København
CVR-nr.: 30 70 59 47
Stiftet: 27. juni 2007
Regnskabsår: 01.07 - 30.06

Direktion

Ole Bernt Frydenberg

Revisor

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.18 - 30.06.19 for Ejendomsselskabet Baldersgade 12 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.19 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.18 - 30.06.19.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Beierholm, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab har assisteret med bogføring, og jeg skal bekræfte, at jeg har gennemgået og godkendt resultatet af denne assistance.

København, den 20. november 2019

Direktionen

Ole Bernt Frydenberg

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Baldersgade 12 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Baldersgade 12 ApS for regnskabsåret 01.07.18 - 30.06.19 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Roskilde, den 20. november 2019

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Birgit Sode

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne28909

Resultatopgørelse

Note		2018/19 DKK	2017/18 t.DKK
	Bruttoresultat	86.984	-25
2	Finansielle indtægter	4.528	7
	Finansielle omkostninger	-28.462	-32
	Resultat før skat	63.050	-50
	Skat af årets resultat	-13.871	11
	Årets resultat	49.179	-39

Forslag til resultatdisponering

	Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	150
	Overført resultat	49.179	-189
	I alt	49.179	-39

AKTIVER		30.06.19	30.06.18
		DKK	t.DKK
Note			
	Investeringsejendomme	3.100.000	3.100
³	Materielle anlægsaktiver i alt	3.100.000	3.100
	Anlægsaktiver i alt	3.100.000	3.100
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	15.500	140
	Tilgodehavende selskabsskat	0	11
	Tilgodehavender i alt	15.500	151
	Likvide beholdninger	2.937	44
	Omsætningsaktiver i alt	18.437	195
	Aktiver i alt	3.118.437	3.295

	30.06.19	30.06.18
Note	DKK	t.DKK
PASSIVER		
Selskabskapital	125.000	125
Reserve for opskrivninger	1.288.043	1.288
Overført resultat	-64.355	-114
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	150
Egenkapital i alt	1.348.688	1.449
Hensættelser til udskudt skat	363.300	363
Hensatte forpligtelser i alt	363.300	363
4 Gæld til realkreditinstitutter	1.224.342	1.264
Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.224.342	1.264
4 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	43.500	43
Leverandører af varer og tjenesteydelser	7.500	0
Selskabsskat	13.871	0
Anden gæld	117.236	176
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	182.107	219
Gældsforpligtelser i alt	1.406.449	1.483
Passiver i alt	3.118.437	3.295

5 Eventualforpligtelser

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Reserve for opskrivning er	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabs- året
Egenkapitalopgørelse for 01.07.18 - 30.06.19				
Saldo pr. 01.07.18	125.000	1.288.043	-113.534	150.000
Betalt udbytte	0	0	0	-150.000
Forslag til resultatdisponering	0	0	49.179	0
Saldo pr. 30.06.19	125.000	1.288.043	-64.355	0

1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i udlejning af erhvervslejemål.

	2018/19 DKK	2017/18 t.DKK
2. Finansielle indtægter		
Renter, tilknyttede virksomheder	4.528	7

3. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.07.18	1.448.657
Kostpris pr. 30.06.19	1.448.657
Opskrivninger pr. 01.07.18	1.651.343
Opskrivninger pr. 30.06.19	1.651.343
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.06.19	3.100.000
Regnskabsmæssig værdi i balancen, såfremt opskrivning til dagsværdi ikke havde været foretaget pr. 30.06.19	3.100.000

4. Langfristede gældsforpligtelser

	Afdrag første år DKK	Restgæld efter 5 år DKK	Gæld i alt 30.06.19 DKK	Gæld i alt 30.06.18 t.DKK
Gæld til realkreditinstitutter	43.500	1.060.400	1.267.842	1.307
I alt	43.500	1.060.400	1.267.842	1.307

5. Eventualforpligtelser

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten mv.

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 1.268 er der givet pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 3.100.

7. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

RESULTATOPGØRELSE

Bruttoresultat

Bruttoresultat indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger.

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Af- og nedskrivninger**

Afskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

	Rest- Brugstid, år	værdi, procent
Bygninger	100	0

Grunde afskrives ikke.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende i balancen til kostpris med tillæg af opskrivninger til dagsværdi med indregning i egenkapitalen under reserve for opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Dagsværdien er baseret på estimeret handelsværdi, og der foretages løbende revurdering heraf, således at den regnskabsmæssige værdi ikke afviger væsentligt fra ejendommenes dagsværdi på balancetidspunktet. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Kostprisen for investeringsejendomme opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Investeringsejendomme afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

Reserve for opskrivninger omfatter opskrivning af investeringsejendomme til dagsværdi. Reserven måles med fradrag af udskudt skat og reduceres med afskrivninger på de opskrevne aktiver. Ved afhændelse af aktiverne overføres det resterende beløb fra reserve for opskrivninger til overført resultat.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtig indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gæl-

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

dens pålydende værdi.