

# **EJENDOMSSELSKABET BALDERSGADE 12**

## **ApS**

Baldersgade 14  
2200 København N

Årsrapport  
1. juli 2016 - 30. juni 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**28/11/2017**

---

**Caroline Eggert Frydenberg**

---

**Dirigent**

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	5
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	7
-------------------------	---

Balance .....	8
---------------	---

Noter .....	10
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** EJENDOMSSELSKABET BALDERSGADE 12 ApS  
Baldersgade 14  
2200 København N

Telefonnummer: 35810333

CVR-nr: 30705947

Regnskabsår: 01/07/2016 - 30/06/2017

**Bankforbindelse** Danske Bank, Holmens Kanal Afdeling  
Holbergsgade 2  
1057 København K

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2016/17 for Ejendomsselskabet Baldersgade 12 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Det er ved generalforsamlingen den 29. november 2013 vedtaget, at selskabets årsregnskaber ikke skal revideres. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 23/11/2017

## Direktion

Ole Bernt Frydenberg  
Direktør

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Årsrapporten for Ejendomsselskabet Baldersgade 12 ApS for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B, som ikke behøver statsautoriseret/uafhængig revisors revision.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## 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, 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 nedenfor, for hver enkelt regnskabspost.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste består af nettoomsætningen, som består af huslejeindtægter samt eksterne omkostninger. Nettoomsætning består af huslejeindtægter. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter. Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og rentekomkostninger.

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Selskabsskat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

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 fuld fordeling).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til dagsværdi på omvurderingstidspunktet med fradrag af efterfølgende 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. Opskrivningen med fradrag af udskudt skat bindes direkte på egenkapitalen under reserve for opskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er den opskrevne værdi opgjort på tidspunktet for opskrivningen.

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

Bygninger 100 år

Aktiver med en kostpris på under 12.000 kr. pr. enhed indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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

### **Finansielle anlægsaktiver**

Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under anlægsaktiver, omfatter pantebreve, der måles til nominel værdi på balancedagen.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### **Egenkapital - udbytte**

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### **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 acontoskatte.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

# Resultatopgørelse 1. jul 2016 - 30. jun 2017

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Nettoomsætning .....		295.003	348.577
Eksterne omkostninger .....		-244.800	-122.932
<b>Bruttoresultat .....</b>		<b>50.203</b>	<b>225.645</b>
Personaleomkostninger .....		0	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....		0	0
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>50.203</b>	<b>225.645</b>
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver .....			60.346
Andre finansielle indtægter .....		10.591	11.741
Øvrige finansielle omkostninger .....		-35.661	-30.371
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>25.133</b>	<b>267.361</b>
Skat af årets resultat .....		-5.529	-58.819
<b>Årets resultat .....</b>		<b>19.604</b>	<b>208.542</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen .....			1.100.000
Overført resultat .....		19.604	-891.458
<b>I alt .....</b>		<b>19.604</b>	<b>208.542</b>

# Balance 30. juni 2017

## Aktiver

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Grunde og bygninger .....		3.100.000	3.100.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>3.100.000</b>	<b>3.100.000</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele .....		315.865	305.274
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>315.865</b>	<b>305.274</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>3.415.865</b>	<b>3.405.274</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....		53.984	
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....		0	1.079.210
Andre tilgodehavender .....		26.334	
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>80.318</b>	<b>1.079.210</b>
Likvide beholdninger .....		28.477	71.015
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>108.795</b>	<b>1.150.225</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>3.524.660</b>	<b>4.555.499</b>



# Balance 30. juni 2017

## Passiver

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Registreret kapital mv. ....		125.000	125.000
Andre reserver .....		1.288.043	1.288.043
Overført resultat .....		75.367	55.763
Forslag til udbytte .....		0	1.100.000
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>1.488.410</b>	<b>2.568.806</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		363.300	363.300
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>363.300</b>	<b>363.300</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		1.303.121	1.341.337
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>1.303.121</b>	<b>1.341.337</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		41.989	41.160
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		170.725	0
Skyldig selskabsskat .....		5.529	58.819
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		151.586	182.077
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>369.829</b>	<b>282.056</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>1.672.950</b>	<b>1.623.393</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>3.524.660</b>	<b>4.555.499</b>

# Noter

## **1. Hovedaktivitet samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold**

Firmaets hovedaktivitet er udlejning af erhvervs lejemål.