

## **Baldersbuen ApS**

Tesch All 7

2840 Holte

CVR-nr. 32090885

## **Årsrapport 2016**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 30.05.2017

### **Dirigent**

---

Navn: Frederik Heegaard

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	3
Ledelsesberetning	4
Resultatopgørelse for 2016	5
Balance pr. 31.12.2016	6
Egenkapitalopgørelse for 2016	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

Baldersbuen ApS

Tesch All 7

2840 Holte

CVR-nr.: 32090885

Hjemsted: Registreret i Rudersdal

Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

### Direktion

Frederik Poul Johannes Anker Heegaard

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

Postboks 1600

0900 København C

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 for Baldersbuen ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

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

Vi anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holte, den 30.05.2017

### Direktion

Frederik Poul Johannes Anker  
Heegaard

## Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

### Til den daglige ledelse i Baldersbuen ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Baldersbuen ApS for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, 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 reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 30.05.2017

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Helle Simonsen

statsautoriseret revisor

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets formål er at drive handel, industri og eje fast ejendom samt investering i hermed beslægtet virksomhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i regnskabsåret opnået et negativt resultat før skat på 272 t.kr., hvilket efter ledelsens opfattelse ikke er tilfredsstillende. Resultatet er væsentligt påvirket af regulering af huslejeindtægter vedrørende tidligere år.

Som konsekvens er selskabets egenkapital pr. statusdagen negativt med 100 t.kr., og ledelsen vil på generalforsamlingen stille forslag til, hvordan selskabets egenkapital kan reableres.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse for 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Nettoomsætning		509.693	676.512
Andre eksterne omkostninger		(23.200)	(3.600)
Ejendomsomkostninger		<u>(129.733)</u>	<u>(96.791)</u>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>356.760</b>	<b>576.121</b>
Af- og nedskrivninger	1	<u>(132.461)</u>	<u>(132.461)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>224.299</b>	<b>443.660</b>
Andre finansielle indtægter		0	3.015
Andre finansielle omkostninger	2	<u>(496.524)</u>	<u>(598.998)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>(272.225)</b>	<b>(152.323)</b>
Skat af årets resultat	3	<u>59.904</u>	<u>34.138</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>(212.321)</u></b>	<b><u>(118.185)</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>(212.321)</u>	<u>(118.185)</u>
		<b><u>(212.321)</u></b>	<b><u>(118.185)</u></b>

**Balance pr. 31.12.2016**

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Grunde og bygninger		7.041.463	7.173.924
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>7.041.463</b>	<b>7.173.924</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>7.041.463</b>	<b>7.173.924</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		6.251.188	4.251.188
Tilgodehavende selskabsskat		0	100.005
<b>Tilgodehavender</b>		<b>6.251.188</b>	<b>4.351.193</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>241.255</b>	<b>27.920</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>6.492.443</b>	<b>4.379.113</b>
<b>Aktiver</b>		<b>13.533.906</b>	<b>11.553.037</b>



## Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		(225.161)	(12.840)
<b>Egenkapital</b>		<b>(100.161)</b>	<b>112.160</b>
Udskudt skat		135.832	196.339
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>135.832</b>	<b>196.339</b>
Gæld til realkreditinstitutter		5.559.510	5.824.053
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	2.651.143
Anden gæld		160.000	160.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>5.719.510</b>	<b>8.635.196</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	264.541	254.718
Gæld til tilknyttede virksomheder		6.092.161	900.000
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		1.294.589	1.294.589
Anden gæld		127.434	160.035
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>7.778.725</b>	<b>2.609.342</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>13.498.235</b>	<b>11.244.538</b>
<b>Passiver</b>		<b>13.533.906</b>	<b>11.553.037</b>
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## Egenkapitaloppgørelse for 2016

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	125.000	(12.840)	112.160
Årets resultat	0	(212.321)	(212.321)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>(225.161)</b>	<b>(100.161)</b>

## Noter

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>1. Af- og nedskrivninger</b>		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	132.461	132.461
	<b>132.461</b>	<b>132.461</b>
	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>2. Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	262.113	211.576
Renteomkostninger i øvrigt	224.411	218.182
Dagsværdireguleringer	0	159.600
Øvrige finansielle omkostninger	10.000	9.640
	<b>496.524</b>	<b>598.998</b>
	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	0	(66.990)
Ændring af udskudt skat	(60.507)	32.852
Regulering vedrørende tidligere år	603	0
	<b>(59.904)</b>	<b>(34.138)</b>
		<b>Grunde og</b>
		<b>bygninger</b>
		<b>kr.</b>
<b>4. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo		8.067.650
<b>Kostpris ultimo</b>		<b>8.067.650</b>
Af- og nedskrivninger primo		(893.726)
Årets afskrivninger		(132.461)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>		<b>(1.026.187)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<b>7.041.463</b>

## Noter

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2016 kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2015 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2016 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
<b>5. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	264.541	254.718	5.559.510	4.512.250
Anden gæld	0	0	160.000	0
	<b>264.541</b>	<b>254.718</b>	<b>5.719.510</b>	<b>4.512.250</b>

### 6. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Furesøen Holding A/S som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

### 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er optaget ejerpantebrev på 8.200.000 kr. i ejendommen. Pantebrevet er stillet til rådighed for selskabets gæld til Nykredit A/S

Bortset fra ovenstående har selskabet ikke påtaget sig pantsætninger eller sikkerhedsstillelser.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger og kontorholdsomkostninger. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

#### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

#### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	60 år
-----------	-------

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Tilgodehavende og skyldig selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

## Anvendt regnskabspraksis

### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.