



**TØNDER REVISION**

TØNDER · LØGUMKLOSTER · TOFTLUND · VOJENS



## **Balder Ejendomme ApS**

Arnhøjvej 13

6230 Rødekro

**CVR-nr. 32 33 88 01**

### **Årsrapport for perioden 1. oktober 2021 til 30. september 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 18. januar 2023

---

Jesper Karlsen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. oktober 2021 - 30. september 2022	6
Balance pr. 30. september 2022	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 for Balder Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rødekro, den 2. januar 2023

Direktion

Jesper Karlsen, Direktør

Bestyrelse

Anne-Louise Volmer Boe  
formand

Jesper Karlsen

Erik Steen Boe

## **Revisors erklæring om opstilling af årsrapport**

### **Til kapitalejeren i Balder Ejendomme ApS**

Vi har opstillet årsrapporten for Balder Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Toftlund, den 2. januar 2023

### **Tønder Revision**

registreret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 29 14 28 07

Jan Callesen  
registreret revisor  
MNE-nr. mne15969

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Balder Ejendomme ApS Arnhøjvej 13 6230 Rødekro
	CVR-nr.: 32 33 88 01
	Regnskabsperiode: 1. oktober 2021 - 30. september 2022
	Stiftet: 13. juni 2013
	Regnskabsår: 9. regnskabsår
	Hjemsted: Aabenraa
<b>Bestyrelse</b>	Anne-Louise Volmer Boe, formand Jesper Karlsen Erik Steen Boe
<b>Direktion</b>	Jesper Karlsen, Direktør
<b>Revisor</b>	Tønder Revision registreret revisionsaktieselskab Brundtlandparken 5 6520 Toftlund

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter består i investering og udlejning af fast ejendom.

## Resultatopgørelse 1. oktober 2021 - 30. september 2022

	<u>Note</u>	<u>2021/2022</u> kr.	<u>2020/2021</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>310.447</b>	<b>-25.619</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>-91.320</u>	<u>-83.164</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>219.127</b>	<b>-108.783</b>
Finansielle omkostninger	1	<u>-81.009</u>	<u>-137.382</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>138.118</b>	<b>-246.165</b>
Skat af årets resultat	2	<u>-50.485</u>	<u>29.815</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>87.633</u></b>	<b><u>-216.350</u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>87.633</u>	<u>-216.350</u>
		<b><u>87.633</u></b>	<b><u>-216.350</u></b>

## Balance pr. 30. september 2022

	<u>Note</u>	<u>2021/2022</u>	<u>2020/2021</u>
		kr.	kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		4.953.540	5.044.860
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>4.953.540</b>	<b>5.044.860</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>4.953.540</b>	<b>5.044.860</b>
Andre tilgodehavender		55.747	19.260
Udskudt skatteaktiv		7.170	30.815
Selskabsskat		8.429	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>71.346</b>	<b>50.075</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>339.090</b>	<b>187.849</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>410.436</b>	<b>237.924</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>5.363.976</b>	<b>5.282.784</b>



## Balance pr. 30. september 2022

	<u>Note</u>	<u>2021/2022</u> kr.	<u>2020/2021</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført resultat		344.002	256.370
<b>Egenkapital</b>		<b><u>424.002</u></b>	<b><u>336.370</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		3.283.804	3.397.517
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b><u>3.283.804</u></b>	<b><u>3.397.517</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	110.000	108.800
Modtagne forudbetalinger fra kunder		10.000	5.500
Leverandører af varer og tjenesteydelser		27.900	27.550
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.226.262	1.213.400
Selskabsskat		308	19.220
Anden gæld		7.500	7.027
Deposita		274.200	167.400
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.656.170</u></b>	<b><u>1.548.897</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>4.939.974</u></b>	<b><u>4.946.414</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>5.363.976</u></b>	<b><u>5.282.784</u></b>

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2021	80.000	256.369	336.369
Årets resultat	0	87.633	87.633
<b>Egenkapital 30. september 2022</b>	<b>80.000</b>	<b>344.002</b>	<b>424.002</b>

## Noter

	<u>2021/2022</u>	<u>2020/2021</u>
	kr.	kr.
<b>1 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	81.009	137.382
	<b><u>81.009</u></b>	<b><u>137.382</u></b>

## 2 Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	26.840	0
Årets udskudte skat	23.645	-30.815
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	1.000
	<b><u>50.485</u></b>	<b><u>-29.815</u></b>

## 3 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. oktober 2021	Gæld 30. september 2022	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	<u>3.506.317</u>	<u>3.393.804</u>	<u>110.000</u>	<u>2.843.803</u>
	<b><u>3.506.317</u></b>	<b><u>3.393.804</u></b>	<b><u>110.000</u></b>	<b><u>2.843.803</u></b>

## 4 Eventualforpligtelser

Selskabet har et udskudt skatteaktiv på kr. 90.832, som ikke er hensat i årsrapporten, idet de vedrører driftsmæssige afskrivninger på beboelsesejendomme.

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

## Noter

### **5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 3.394, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2022 udgør t.kr. 4.954.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for Balder Ejendomme ApS for 2021/22 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B samt regnskabsvejledningen for mindre virksomheder med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2021/22 er aflagt i kr.

### **Generelt om indregning og måling**

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

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

## **Resultatopgørelsen**

### **Bruttofortjeneste**

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

### **Nettoomsætning**

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, administration, tab på debitorer mv.

### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat 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 i egenkapitalen.

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

Ejendomme måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

## Anvendt regnskabspraksis

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

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

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Øvrige bygninger	50 år	763.659 kr.

Aktiver med en kostpris på under kr. 31.000 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

### Egenkapital

#### Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

#### Selskabsskat 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 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

## **Anvendt regnskabspraksis**

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 nettorealiseringsværdi.

### **Gældsforpligtelser**

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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