

# Ejendomsselskabet Baldershøj 28 ApS

Christiansholms Tværvej 5, 2930 Klampenborg  
CVR-nr. 32 35 39 32

## Årsrapport for 2015

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 18.04.16

Lise Lotte Hummer  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om gennemgang af årsregnskabet	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Anvendt regnskabspraksis	11 - 14
Noter	15 - 17

---

---

**Selskabet**

---

Ejendomsselskabet Baldershøj 28 ApS  
Christiansholms Tværvej 5  
2930 Klampenborg  
Hjemsted: Gentofte  
CVR-nr.: 32 35 39 32

---

**Direktion**

---

Jan S. Hummer  
Lise Lotte Hummer

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 for Ejendomsselskabet Baldershøj 28 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Klampenborg, den 14. april 2016

**Direktionen**

Jan S. Hummer

Lise Lotte Hummer

## Den uafhængige revisors erklæring om gennemgang af årsregnskabet

### Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Baldershøj 28 ApS

Vi har udført gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Baldershøj 28 ApS for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis og noter.

### 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 for 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. Vi har udført vores gennemgang i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om gennemgang af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Det kræver også, at vi overholder etiske krav.

En gennemgang af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om gennemgang af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i selskabet samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved en gennemgang, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors erklæring om gennemgang af årsregnskabet

---

### Konklusion

Ved den udførte gennemgang er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.15 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hobro, den 14. april 2016

### Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Thomas Andersen

Statsaut. revisor

### **Hovedaktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i udlejning af erhvervslejemål.

### **Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.15 - 31.12.15 udviser et resultat på DKK 473.795 mod DKK 334.668 for tiden 01.01.14 - 31.12.14. Balancen viser en egenkapital på DKK 3.564.621.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Note	2015 DKK	2014 DKK
	<b>1.305.383</b>	<b>1.249.713</b>
<b>Bruttofortjeneste</b>		
	<b>1.305.383</b>	<b>1.249.713</b>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>		
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-300.000	-300.000
	<b>1.005.383</b>	<b>949.713</b>
<b>Resultat af primær drift</b>		
Andre finansielle indtægter	183.266	142.010
Andre finansielle omkostninger	-567.627	-643.773
	<b>-384.361</b>	<b>-501.763</b>
<b>Finansielle poster i alt</b>		
<b>Resultat før skat</b>	<b>621.022</b>	<b>447.950</b>
1 Skat af årets resultat	-147.227	-113.282
	<b>473.795</b>	<b>334.668</b>
<b>Årets resultat</b>		
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	473.795	334.668
<b>I alt</b>	<b>473.795</b>	<b>334.668</b>



<b>AKTIVER</b>		31.12.15	31.12.14
		DKK	DKK
Note			
	Grunde og bygninger	16.400.000	16.700.000
2	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>16.400.000</b>	<b>16.700.000</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>16.400.000</b>	<b>16.700.000</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	466.398	457.253
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>466.398</b>	<b>457.253</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>9.666</b>	<b>19.276</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>476.064</b>	<b>476.529</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>16.876.064</b>	<b>17.176.529</b>

<b>PASSIVER</b>		31.12.15	31.12.14
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	50.000	50.000
	Overført resultat	3.514.621	3.040.826
<b>3</b>	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>3.564.621</b>	<b>3.090.826</b>
	Hensættelser til udskudt skat	2.367.697	2.376.839
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>2.367.697</b>	<b>2.376.839</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	9.595.570	10.029.523
<b>4</b>	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>9.595.570</b>	<b>10.029.523</b>
<b>4</b>	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	433.954	423.466
	Gæld til kreditinstitutter	83.423	238.413
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	366.345	365.802
	Deposita	345.420	332.007
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	21.300	24.730
	Selskabsskat	11.369	32.550
	Anden gæld	86.365	262.373
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.348.176</b>	<b>1.679.341</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>10.943.746</b>	<b>11.708.864</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>16.876.064</b>	<b>17.176.529</b>

5 Eventualforpligtelser

6 Sikkerhedsstillelser

7 Kontraktlige forpligtelser

## GENERELT

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

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående 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 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.

### AFLEDTE FINANSIELLE INSTRUMENTER

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender under aktiver henholdsvis i anden gæld under forpligtelser.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i værdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter samt andre eksterne omkostninger.

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

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### Afskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. For selskabet er anvendt følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Bygninger	50	12

Grunde afskrives ikke.

Nyanskaffelser af andre anlæg, driftsmateriel og inventar med kostpris på under DKK 12.800 pr. stk. indregnes i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

### Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer.

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

### Skatter

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

## BALANCE

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere.

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

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

### Værdiforringelse af aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Tilgodehavender

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

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

## Egenkapital

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

## Aktuelle og udskudte skatter

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

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.

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 ligeledes til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

## Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.

	2015 DKK	2014 DKK
<b>1. Skatter</b>		
Årets aktuelle skat	156.369	144.550
Årets udskudte skat	-9.142	-31.268
I alt	147.227	113.282

**2. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Grunde og bygninger
Kostpris pr. 31.12.14	17.000.000
Kostpris pr. 31.12.15	17.000.000
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.14	300.000
Afskrivninger i året	300.000
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.15	600.000
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.15	16.400.000

**3. Egenkapital**

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overkurs ved emission	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 01.01.14 - 31.12.14</i>			
Indskudskapital i forbindelse med stiftelse	50.000	2.706.158	0
Overførsler, reserver	0	-2.706.158	2.706.158
Forslag til resultatdisponering	0	0	334.668
Saldo pr. 31.12.14	50.000	0	3.040.826

*Egenkapitalopgørelse 01.01.15 - 31.12.15*

Saldo pr. 01.01.15	50.000	0	3.040.826
Forslag til resultatdisponering	0	0	473.795
Saldo pr. 31.12.15	50.000	0	3.514.621

Bevægelser på selskabskapitalen i de 4 foregående regnskabsår:

	2014 DKK	01.01.13 01.01.14 DKK
Saldo, primo	50.000	50.000
Saldo, ultimo	50.000	50.000

**4. Gældsforpligtelser**

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.15	Gæld i alt 31.12.14
Gæld til realkreditinstitutter	433.954	7.259.150	10.029.524	10.452.989



## 5. Eventualforpligtelser

Ingen.

## 6. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 10.030 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 16.400.

## 7. Kontraktlige forpligtelser

Ved en eventuel fraflytning inden for en 15-årig periode, gældende fra 1. marts 2002, skal lejer modtage en kompensation for basisindretningen på DKK 1.478.748 fratrukket 6,67% p.p. vedrørende lejers bekostning af indretning af lejemålets 1. sal. Udlejer betaler denne kompensation, uanset om det er lejer eller udlejer, som foranlediger fraflytningen. Pr. 31. december 2015 kan forpligtelsen for den resterende periode beregnes til DKK 115.014.