

Årsrapport for 2018

01.01.18 - 31.12.18

Balch Andersen Ejendomme ApS

Rosendahls­gade 18
4800 Nykøbing F

CVR-nr. 34042144

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 7. maj 2019.

Dirigent: _____
Jacob Balch Petersen

Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	3
Virksomhedsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance 31. december	10
Balance 31. december	11
Noter til årsrapporten	12



Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Balch Andersen Ejendomme ApS for regnskabsåret 2018.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nykøbing F, den 6. maj 2019.

Direktion

Jacob Balch Petersen

David Andersen

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til den daglige ledelse i Balch Andersen Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Balch Andersen Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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

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

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er Deres 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, De 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.

Nykøbing F., den 6. maj 2019

Lou Revision

registreret revisionsaktieselskab
CVR 31579309

Peter Kamper
Registreret revisor
MNE28697



Virksomhedsoplysninger

Selskabet

Balch Andersen Ejendomme ApS
Rosendahlgade 18
4800 Nykøbing F

CVR-nr.: 34042144
Hjemstedskommune: Guldborgsund
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Jacob Balch Petersen
David Andersen

Revisor

Lou Revision
registreret revisionsaktieselskab
Toldbodgade 11
4800 Nykøbing F.

Hovedaktivitet

Selskabets aktiviteter omfatter ifølge vedtægter at drive ejendomsudlejning og dermed beslægtet virksomhed.



Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter omfatter at drive ejendomsudlejning og dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det krævet omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses som tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som væsentligt vil forrykke vurderingen af virksomhedens forhold.



Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Balch Andersen Ejendomme ApS for 2018 er aflagt efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

Anvendt regnskabspraksis er den samme som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførslers 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 ressourcer 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 gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttofortjenesten

Bruttofortjenesten er en sammendragning af nettoomsætning, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætningen som består af huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen når ydelsen er leveret.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer består af omkostninger relateret til ejendommenes drift.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame og administration mv.

Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger består af renteomkostninger, låneomkostninger samt rentetillæg under acontoskatteordningen mv.



Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter årets skat og årets forskydning i udskudt skat. Aktuel skat beregnes med udgangspunkt i årets resultat før skat, korrigeret for ikke-skattepligtige indtægter og omkostninger. Ved beregningen er anvendt en skatteprocent på 22.

Ændring i udskudt skat indregnes i resultatopgørelsen med 22%.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris med tillæg af opskrivninger og reduceret med restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid, der udgør:

Grund og bygninger	50 år	scrapværdi (2.007 TDKK)
--------------------	-------	-------------------------

Afskrivningerne indregnes i resultatopgørelsen under poster "af- og nedskrivninger af anlægsaktiver".

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg indregnes i resultatopgørelsen under posten "Andre driftsindtægter" og "Andre driftsudgifter".

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver 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 gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Det svarer i al væsentlighed til nominal værdi reduceret med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skal af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

Udskudt skat der opstår ved opskrivning, indregnes direkte under "hensatte forpligtelser". Den resterende del af opskrivningsbeløbet indregnes på "reserve på opskrivning".

Gældsforpligtelser

Gæld måles om udgangspunkt til amortiseret kostpris. Hvor der hverken er kurstab eller kursgevinst, svarer amortiseret kostpris i al væsentlighed til nominel restgæld.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2018	2017
		kr.	tkr.
Bruttofortjeneste		223.337	183
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver		52.407	43
Ordinært resultat før finansielle poster		170.930	140
Andre finansielle omkostninger		90.187	82
Resultat før skat		80.743	58
Skat af årets resultat	1	11.350	6
Årets resultat		69.393	52
Forslag til resultatdisponering			
Overført fra tidligere år		88.485	37
Årets resultat		69.393	52
Til disposition		157.879	88
Overført til næste år		157.879	88
Disponeret i alt		157.879	88

Balance 31. december

	Note	2018	2017
		kr.	tkr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		5.233.953	3.452
Materielle anlægsaktiver i alt	2	5.233.953	3.452
Anlægsaktiver i alt		5.233.953	3.452
Igangværende arbejder for fremmed regning		6.051	0
Periodeafgrænsningsposter		27.180	29
Tilgodehavender i alt		33.231	29
Omsætningsaktiver i alt		33.231	29
Aktiver i alt		5.267.184	3.480

Balance 31. december

	Note	2018	2017
		kr.	tkr.
Passiver			
Selskabskapital		80.000	80
Reserve for opskrivning		812.291	812
Overført resultat		157.879	88
Egenkapital i alt	3	1.050.170	981
Hensættelse til udskudt skat		196.357	216
Hensatte forpligtelser i alt		196.357	216
Gæld til realkreditinstitutter		3.237.251	1.703
Kreditinstitutter i øvrigt		194.741	228
Kortfristet del af langfristet gæld		-213.138	-129
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4	3.218.854	1.801
Kortfristet del af langfristet gæld		213.138	129
Kreditinstitutter i øvrigt		222.961	192
Selskabsskat		31.328	13
Anden gæld		334.376	148
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		801.803	482
Gældsforpligtelser i alt		4.020.657	2.283
Passiver i alt		5.267.184	3.480
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Eventualposter m.v.	6		



Noter til årsrapporten

1	Skat af årets resultat	2018	2017
		kr.	tkr.
	Skat af årets resultat	31.328	15
	Udskudt skat af årets resultat	-19.978	-8
	Skat af årets resultat i alt	11.350	6

2	Materielle anlægsaktiver i alt	2018	2017
		kr.	tkr.
	Grunde og bygninger	5.233.953	3.452
	Af den bogførte værdi andrager opskrivning DKK 967.706		

3	Egenkapital	Selskabs-	Reserve for	Overført	I alt
		kapital	opskrivninger	resultat	
		kr.	kr.	kr.	kr.
	Saldo primo	80.000	812.291	88.485	980.776
	Årets resultat	0	0	69.393	69.393
	Saldo ultimo	80.000	812.291	157.879	1.050.170

4 Langfristede gældsforpligtelser

Følgende del af gælden forfalder til betaling efter 5 år: 2.558.191 TDKK

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Gæld til realkreditinstitutter er sikret ved pant i ejendommene. Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er der tinglyst ejerpantebrev på nom. 125 TDKK i Gaabensevej 73, på nom. 600 TDKK i Langgade 26 og 250 TDKK i Turbinevej 4.

Ejendommene er i årsrapporten indregnet til 5.234 TDKK.

6 Eventualposter m.v.

Ingen.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

David Andersen

Direktionsmedlem

På vegne af: Balch Andersen Ejendomme ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-625197778288

IP: 5.103.xxx.xxx

2019-05-07 08:53:50Z

NEM ID 

Jacob Balch Petersen

Direktionsmedlem

På vegne af: Balch Andersen Ejendomme ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-674355912519

IP: 195.7.xxx.xxx

2019-05-07 12:08:25Z

NEM ID 

Peter Kamper

Registreret revisor

På vegne af: LOU REVISION REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB

Serienummer: CVR:31579309-RID:1216389791082

IP: 185.45.xxx.xxx

2019-05-07 16:23:08Z

NEM ID 

Jacob Balch Petersen

Dirigent

På vegne af: Balch Andersen Ejendomme ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-674355912519

IP: 195.7.xxx.xxx

2019-05-10 07:28:44Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: T3QZ0-PHEOC-XUN80-PF3L8-FOBWO-S3K1I

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>