

Årsrapport for 2017
01.01.17 - 31.12.17

Balch Andersen Ejendomme ApS

Rosendahlsvej 18
4800 Nykøbing F

CVR-nr. 34042144

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 6. marts 2018.

Dirigent: 

Jacob Balch Petersen

LOU REVISION
REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB
TOLDBODGADE 11
DK-4800 NYKØBING F.
T: 5485 1133 . F: 5485 3702
CVR NR. 31579309
LOUREVISION.DK

MEMBER OF
DANSKE REVISORER
FSK*

Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	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

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Balch Andersen Ejendomme ApS for regnskabsåret 2017.

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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nykøbing F, den 28. februar 2018.

Direktion


Jacob Balch Petersen


David Andersen



Den uafhængige revisors erklæringer

Til den daglige ledelse i Balch Andersen Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Balch Andersen Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017 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 årsregnskabet 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.


Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, 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 årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Nykøbing F., den 28. februar 2018

Lou Revision

registreret revisionsaktieselskab
CVR 31579309



Peter Kamper
Registreret revisor
MNE28697

Virksomhedsoplysninger

Selskabet

Balch Andersen Ejendomme ApS
Rosendahlsvej 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

Selskabet 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 2017 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 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 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 regskabspost 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 rentekomkostninger, 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 (1.124 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 salgskostninger 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	2017	2016
		kr.	tkr.
Bruttofortjeneste		182.768	191
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver		42.858	42
Ordinært resultat før finansielle poster		139.910	148
Andre finansielle omkostninger		81.551	94
Resultat før skat		58.359	55
Skat af årets resultat	1	6.386	35
Årets resultat		51.973	19
Forslag til resultatdisponering			
Overført fra tidligere år		36.512	17
Årets resultat		51.973	19
Til disposition		88.485	37
Overført til næste år		88.485	37
Disponeret i alt		88.485	37

Balance 31. december

	Note	2017	2016
		kr.	tkr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		3.451.717	3.469
Materielle anlægsaktiver i alt	2	3.451.717	3.469
Anlægsaktiver i alt		3.451.717	3.469
Igangværende arbejder for fremmed regning		0	6
Andre tilgodehavender		0	4
Periodeafgrænsningsposter		28.660	28
Tilgodehavender i alt		28.660	38
Omsætningsaktiver i alt		28.660	38
Aktiver i alt		3.480.376	3.507

Balance 31. december

	Note	2017 kr.	2016 tkr.
Passiver			
Selskabskapital		80.000	80
Reserve for opskrivning		812.291	812
Overført resultat		88.485	37
Egenkapital i alt	3	980.776	929
Hensættelse til udskudt skat		216.335	225
Hensatte forpligtelser i alt		216.335	225
Gæld til realkreditinstitutter		1.702.755	1.748
Kreditinstitutter i øvrigt		227.526	308
Kortfristet del af langfristet gæld		-129.054	-99
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4	1.801.227	1.957
Kortfristet del af langfristet gæld		129.054	99
Kreditinstitutter i øvrigt		191.787	158
Selskabsskat		12.762	0
Anden gæld		148.435	139
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		482.038	396
Gældsforpligtelser i alt		2.283.265	2.353
Passiver i alt		3.480.376	3.507
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Eventualposter m.v.	6		

Noter til årsrapporten

1	Skat af årets resultat	2017	2016
		kr.	tkr.
	Skat af årets resultat	14.762	0
	Udskudt skat af årets resultat	-8.376	35
	Skat af årets resultat i alt	6.386	35

2	Materielle anlægsaktiver i alt	2017	2016
		kr.	tkr.
	Grunde og bygninger	3.451.717	3.469
	Af den bogførte værdi andrager opskrivning DKK 988.538		

3	Egenkapital	Selskabs- kapital	Reserve for opskrivninger	Overført resultat	I alt
		kr.	kr.	kr.	kr.
	Saldo primo	80.000	812.291	36.512	928.803
	Årets resultat	0	0	51.973	51.973
	Saldo ultimo	80.000	812.291	88.485	980.776

4 Langfristede gældsforpligtelser

Følgende del af gælden forfalder til betaling efter 5 år: 1.534 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 3.452 TDKK.

6 Eventualposter m.v.

Ingen.