

Årsrapport for 2015
01.01.15 - 31.12.15

Balch Andersen Ejendomme ApS

Rosendahlsgade 18
4800 Nykøbing F

CVR-nr. 34042144

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 8. februar 2016.

Dirigent:



Jacob Balch Petersen

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

MEDLEM AF
DANSKE REVISORER



WWW.LOUREVISION.DK

FSR*

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 2015 for Balch Andersen Ejendomme ApS .

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

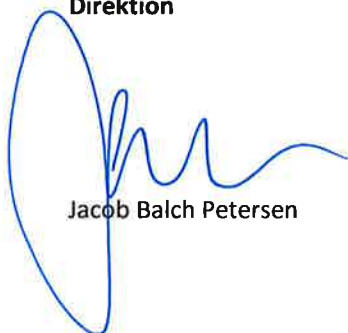
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nykøbing F, den 1. februar 2016.

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 2015 - 31. december 2015 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter 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 1. februar 2016

Lou Revision

registreret revisionsaktieselskab

CVR: 31579309



Peter Kamper
Registreret revisor

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

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 mindre tilfredsstillende og der forventes et forbedret resultat næste regnskabsår.

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 2015 er aflagt efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B.

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 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, ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

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

Ejendomsomkostninger består af omkostninger relateret til ejendommens 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 23,5.

Ændring i udskudt skat som følge af ændret procentsats for selskabsskat fra 23,5 pct. til 22 pct. indregnes i resultatopgørelsen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

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 salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg indregnes i resultatopgørelsen under posten "Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver".

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 fra salg og tjenesteydelser måles til amortiseret kostpris. Det svarer i al væsentlighed til nominal værdi reduceret med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis

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	2015 kr.	2014 tkr.
Bruttofortjeneste		98.873	67
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver		31.949	7
Ordinært resultat før finansielle poster		66.924	60
Andre finansielle indtægter		230	0
Andre finansielle omkostninger		112.393	52
Resultat før skat		-45.238	9
Skat af årets resultat	1	-32.550	-2
Årets resultat		-12.688	11
Forslag til resultatdisponering			
Overført fra tidligere år		29.706	29
Årets resultat		-12.688	11
Til disposition		17.018	40
Udbytte for regnskabsåret		0	10
Overført til næste år		17.018	30
Disponeret i alt		17.018	40

Balance 31. december

	Note	2015	2014
		kr.	tkr.
Aktiver			
Grunde og bygninger	2	3.389.202	1.132
Materielle anlægsaktiver i alt		3.389.202	1.132
Anlægsaktiver i alt		3.389.202	1.132
Igangværende arbejder for fremmed regning		4.500	0
Andre tilgodehavender		2.000	0
Udskudt skatteaktiv		0	7
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	3	0	7
Periodeafgrænsningsposter		22.689	13
Tilgodehavender i alt		29.189	26
Likvide beholdninger		286	10
Omsætningsaktiver i alt		29.474	36
Aktiver i alt		3.418.676	1.168

Balance 31. december

	Note	2015 kr.	2014 tkr.
Passiver			
Selskabskapital		80.000	80
Reserve for opskrivning		812.291	0
Overført resultat		17.018	30
Foreslået udbytte		0	10
Egenkapital i alt	4	909.309	120
Hensættelse til udskudt skat		189.562	0
Hensatte forpligtelser i alt		189.562	0
Gæld til realkreditinstitutter		1.791.628	855
Kreditinstitutter i øvrigt		382.473	115
Kortfristet del af langfristet gæld		-77.774	-14
Langfristede gældsforpligtelser i alt	5	2.096.326	957
Kortfristet del af langfristet gæld		77.774	14
Selskabsskat		0	5
Anden gæld		145.705	73
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		223.479	92
Gældsforpligtelser i alt		2.319.805	1.048
Passiver i alt		3.418.676	1.168
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Eventualposter m.v.	7		

Noter til årsrapporten

1	Skat af årets resultat	2015	2014
		kr.	tkr.
	Skat af årets resultat	0	5
	Udskudt skat af årets resultat	-32.550	-6
	Skat af årets resultat i alt	-32.550	-2

2	Grunde og bygninger	2015	2014
		kr.	tkr.
	Anskaffelsessum, primo	1.143.420	632
	Tilgang i årets løb	1.247.882	512
	Årets opskrivninger	1.041.399	0
	Afskrivninger, primo	-11.550	-4
	Årets afskrivninger	-31.949	-7
	Grunde og bygninger i alt	3.389.202	1.132

I grunde og bygninger indgår opskrivninger med 1.025.597 DKK

3	Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	2015	2014
		kr.	tkr.
	Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	0	7
	Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse i alt	0	7

Selskabet havde et udlån til ledelsen primo, der er indfriet i året. Lånet var i strid med selskabslovens §210 og kan være ansvarspådragende for ledelsen. Lånet er forrentet efter gældende regler.

4	Egenkapital	Selskabs-	Reserve for	Overført	I alt
		kapital	opskrivninger	resultat	
		kr.	kr.	kr.	kr.
	Saldo primo	80.000	0	39.706	119.706
	Årets resultat	0	0	-12.688	-12.688
	Opskrivninger i årets løb	0	812.291	0	812.291
	Betalt udbytte	0	0	-10.000	-10.000
	Saldo ultimo	80.000	812.291	17.018	909.309

5 Langfristede gældsforpligtelser

Følgende del af gælden forfalder til betaling efter 5 år: 1.818 TDKK

6 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 ejendommen Gaabensevej 73 og ejerpantebrev på nom. 600 TDKK i ejendommen Langgade 26. Ejendommene er i årsrapporten indregnet til 3.389 TDKK.

7 Eventualposter m.v.

Ingen.