

Ejendomsselskabet Baldersgård A/S

Platanvej 3A, 8240 Risskov
CVR-nr. 35 25 65 63

Årsrapport for 2015

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 20.05.16

Christian Broch-Lips
Dirigent



Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Anvendt regnskabspraksis	11 - 13
Noter	14 - 17

Selskabet

Ejendomsselskabet Baldersgård A/S
c/o Henning Norup
Platanvej 3A
8240 Risskov
Hjemsted: Risskov
CVR-nr.: 35 25 65 63

Bestyrelse

Thorkil Kristensen, formand
Henning Norup
Knud Erik Rasmussen

Direktion

Henning Norup

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Pengeinstitut

Danske Bank

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 for Ejendomsselskabet Baldersgård A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

Risskov, den 29. april 2016

Direktionen

Henning Norup

Bestyrelsen

Thorkil Kristensen
Formand

Henning Norup

Knud Erik Rasmussen

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Baldersgård A/S

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Baldersgård A/S for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet 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.

UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aarhus, den 29. april 2016

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Helle Damsgaard Jensen
Statsaut. revisor

Hovedaktiviteter

Selskabets aktiviteter består i investering i fast ejendom og værdipapirer samt hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.15 - 31.12.15 udviser et resultat på DKK 8.703.875 mod DKK 1.895.985 for tiden 01.01.14 - 31.12.14. Balancen viser en egenkapital på DKK 11.183.407.

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
Bruttofortjeneste	1.750.048	1.715.729
Resultat før af- og nedskrivninger	1.750.048	1.715.729
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	10.157.320	2.000.000
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	38.903	-319.450
Resultat af primær drift	11.946.271	3.396.279
Andre finansielle indtægter	0	4.232
1 Andre finansielle omkostninger	-723.752	-954.916
Finansielle poster i alt	-723.752	-950.684
Resultat før skat	11.222.519	2.445.595
2 Skat af årets resultat	-2.518.644	-549.610
Årets resultat	8.703.875	1.895.985
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	8.703.875	1.895.985
I alt	8.703.875	1.895.985

AKTIVER		31.12.15	31.12.14
		DKK	DKK
Note			
	Grunde og bygninger	43.499.999	46.872.865
3	Materielle anlægsaktiver i alt	43.499.999	46.872.865
	Anlægsaktiver i alt	43.499.999	46.872.865
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	6.660	762
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	204.230
	Andre tilgodehavender	66.362	-71.175
	Periodeafgrænsningsposter	0	17.106
	Tilgodehavender i alt	73.022	150.923
	Likvide beholdninger	2.258.720	56.321
	Omsætningsaktiver i alt	2.331.742	207.244
	Aktiver i alt	45.831.741	47.080.109

PASSIVER		31.12.15	31.12.14
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	500.000	500.000
	Overført resultat	10.683.407	1.979.532
4	Egenkapital i alt	11.183.407	2.479.532
	Hensættelser til udskudt skat	1.739.499	395.353
	Hensatte forpligtelser i alt	1.739.499	395.353
	Gæld til realkreditinstitutter	26.972.103	34.576.716
5	Langfristede gældsforpligtelser i alt	26.972.103	34.576.716
5	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	494.917	487.855
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	963.027	1.180.054
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	40.825	35.342
	Gæld til tilknyttede virksomheder	3.241.349	7.807.633
	Selskabsskat	1.174.498	113.357
	Anden gæld	22.116	4.267
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	5.936.732	9.628.508
	Gældsforpligtelser i alt	32.908.835	44.205.224
	Passiver i alt	45.831.741	47.080.109

6 Eventualforpligtelser

7 Sikkerhedsstillelser

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.

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.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, ejendomsomkostninger 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 distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Afskrivninger

Afskrivninger omfatter regnskabsmæssig fortjenester og tab ved salg af ejendomme.

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

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videre salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen.

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 salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

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 til finansiering af investeringsejendomme måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (låneoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles efterfølgende til dagsværdi, der fastsættes ud fra kursværdien på balancedagen. Dagsværdiregulering af gælden indregnes i resultatopgørelsen.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra lejere forud for tidspunktet for den afholdte lejeperiode. Hertil betaling af deposita.

	2015	2014
	DKK	DKK

1. Andre finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	189.693	309.723
Øvrige finansielle omkostninger	534.059	645.193
I alt	723.752	954.916

2. Skatter

Årets aktuelle skat	1.174.498	113.357
Årets udskudte skat	1.344.146	436.253
I alt	2.518.644	549.610

3. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Grunde og bygninger
Kostpris pr. 31.12.14	44.275.925
Afgang i året	-9.426.945
Kostpris pr. 31.12.15	34.848.980
Opskrivninger pr. 31.12.14	2.596.940
Opskrivninger i året	6.607.002
Opskrivninger pr. 31.12.15	9.203.942
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger vedr. årets afgang	552.923
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.15	552.923
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.15	43.499.999

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet nettoleje på t.DKK 1.850 og en afkastprocent på 4,25. Afkastprocenten er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

4. Egenkapital

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 01.01.14 - 31.12.14</i>		
Saldo pr. 01.01.14	500.000	83.547
Forslag til resultatdisponering	0	1.895.985
Saldo pr. 31.12.14	500.000	1.979.532

Egenkapitalopgørelse 01.01.15 - 31.12.15

Saldo pr. 01.01.15	500.000	1.979.532
Forslag til resultatdisponering	0	8.703.875
Saldo pr. 31.12.15	500.000	10.683.407

Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen i de 4 foregående regnskabsår.

Selskabskapitalen består af:

	Antal	Pålydende værdi
Kapitalandele	5.000	100

5. 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	494.917	24.926.060	27.467.020	35.064.571

6. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter fra og med regnskabsåret 2013 solidarisk og ubegrænset sammen med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Den samlede skatteforpligtelse for de sambeskattede selskaber er endnu ikke opgjort. Der henvises til administrationsselskabets Bellevue Ejendomsinvest A/S årsregnskab for yderligere oplysninger. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten mv.

7. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 27.467 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 43.500.