

---

# ***Ejendomsselskabet Baldersgård A/S***

Skolegade 7 B, 2. th., 8000 Aarhus C

## **Årsrapport for 2018**

---

CVR-nr. 35 25 65 63

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 4 /7 2019

Thorkil Kristensen  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 5

Ledelsesberetning 6

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 7

Balance 31. december 8

Noter til årsregnskabet 10

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Ejendomsselskabet Baldersgård A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2018.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 4. juli 2019

## Direktion

Thorkil Kristensen

## Bestyrelse

Markus Hvoldal Kristensen  
formand

Thorkil Kristensen

Marika Hvoldal Kristensen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Baldersgård A/S

## Konklusion

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 - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Baldersgård A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

## Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af regnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

## Ledelsens ansvar for regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Aarhus, den 4. juli 2019

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Henrik Kragh  
statsautoriseret revisor  
mne26783

Anders Skøtt  
statsautoriseret revisor  
mne42822

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Baldersgård A/S Skolegade 7 B, 2. th. 8000 Aarhus C  CVR-nr.: 35 25 65 63 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: Aarhus
<b>Bestyrelse</b>	Markus Hvoldal Kristensen, formand Thorkil Kristensen Marika Hvoldal Kristensen
<b>Direktion</b>	Thorkil Kristensen
<b>Revision</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Nobelparken Jens Chr. Skous Vej 1 8000 Aarhus C

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er investering i fast ejendom og værdipapirer samt hermed beslægtet virksomhed.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2018 udviser et overskud på DKK 5.415.268, heraf værdireguleringer på DKK 6.208.137, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på DKK 16.042.882.

## Kapitalberedskabet

Selskabet har i starten af det nye regnskabsår refinansieret realkreditgælden. Det betyder, at der er tilstrækkelig med likviditet til at udlodde det forslået udbytte.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2018 DKK	2017 DKK
<b>Nettoomsætning</b>		<b>1.379.005</b>	<b>1.519.906</b>
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme		-310.680	-309.561
Andre eksterne omkostninger		-22.702	-155.637
<b>Bruttoresultat før værdireguleringer</b>		<b>1.045.623</b>	<b>1.054.708</b>
Værdiregulering af investeringsaktiver og gevinst ved salg	1	6.208.137	1.679.058
<b>Bruttoresultat efter værdireguleringer</b>		<b>7.253.760</b>	<b>2.733.766</b>
Finansielle indtægter	2	10	12
Finansielle omkostninger	3	-311.127	-538.016
<b>Resultat før skat</b>		<b>6.942.643</b>	<b>2.195.762</b>
Skat af årets resultat	4	-1.527.375	-455.533
<b>Årets resultat</b>		<b>5.415.268</b>	<b>1.740.229</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	11.000.000	3.500.000
Overført resultat	-5.584.732	-1.759.771
	<b>5.415.268</b>	<b>1.740.229</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Investeringsejendomme		38.000.000	34.147.477
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b>38.000.000</b>	<b>34.147.477</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>38.000.000</b>	<b>34.147.477</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	737
Andre tilgodehavender		240.275	241.237
Selskabsskat		20.610	0
Periodeafgrænsningsposter		1.807	1.777
<b>Tilgodehavender</b>		<b>262.692</b>	<b>243.751</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>42.616</b>	<b>19.591</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>305.308</b>	<b>263.342</b>
<b>Aktiver</b>		<b>38.305.308</b>	<b>34.410.819</b>

# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Selskabskapital		500.000	500.000
Overført resultat		4.542.882	10.127.614
Foreslået udbytte for regnskabsåret		11.000.000	3.500.000
<b>Egenkapital</b>	<b>6</b>	<b>16.042.882</b>	<b>14.127.614</b>
Hensættelse til udskudt skat		2.701.300	1.333.315
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>2.701.300</b>	<b>1.333.315</b>
Gæld til realkreditinstitutter		15.494.838	17.272.807
Deposita og forudbetalt leje		644.231	684.648
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>7</b>	<b>16.139.069</b>	<b>17.957.455</b>
Gæld til realkreditinstitutter	7	555.144	509.362
Leverandører af varer og tjenesteydelser		32.910	5.637
Selskabsskat		0	399.666
Anden gæld		2.834.003	77.770
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.422.057</b>	<b>992.435</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>19.561.126</b>	<b>18.949.890</b>
<b>Passiver</b>		<b>38.305.308</b>	<b>34.410.819</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		
Anvendt regnskabspraksis	9		

## Noter til årsregnskabet

	2018	2017
	DKK	DKK
<b>1 Værdiregulering af investeringsaktiver og gevinst ved salg</b>		
Værdireguleringer af investeringsejendomme	6.208.137	704.088
Salg af ejendomme	0	974.970
	<u>6.208.137</u>	<u>1.679.058</u>
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	10	12
	<u>10</u>	<u>12</u>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	311.127	538.016
	<u>311.127</u>	<u>538.016</u>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	159.390	699.662
Årets udskudte skat	1.367.985	-244.129
	<u>1.527.375</u>	<u>455.533</u>

# Noter til årsregnskabet

## 5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. januar	26.792.368
Tilgang i årets løb	-1.323.080
Kostpris 31. december	<u>25.469.288</u>
Værdireguleringer 1. januar	7.355.109
Årets værdireguleringer	6.208.137
Tilbageførte værdireguleringer på afhændede aktiver	-1.032.534
Værdireguleringer 31. december	<u>12.530.712</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>38.000.000</u></b>

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Dagsværdien er baseret på en handel med anparterne i selskabet ultimo i regnskabsåret.

## 6 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	Foreslået udbyt- te for regnskabs- året DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	500.000	10.127.614	3.500.000	14.127.614
Betalt ordinært udbytte	0	0	-3.500.000	-3.500.000
Årets resultat	0	-5.584.732	11.000.000	5.415.268
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b><u>500.000</u></b>	<b><u>4.542.882</u></b>	<b><u>11.000.000</u></b>	<b><u>16.042.882</u></b>

# Noter til årsregnskabet

## 7 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	<u>2018</u> DKK	<u>2017</u> DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	13.274.262	15.235.359
Mellem 1 og 5 år	2.220.576	2.037.448
Langfristet del	<u>15.494.838</u>	<u>17.272.807</u>
Inden for 1 år	<u>555.144</u>	<u>509.362</u>
	<b><u>16.049.982</u></b>	<b><u>17.782.169</u></b>
<b>Deposita og forudbetalt leje</b>		
Mellem 1 og 5 år	<u>644.231</u>	<u>684.648</u>
Langfristet del	644.231	684.648
Inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b><u>644.231</u></b>	<b><u>684.648</u></b>

## 8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	38.000.000	34.147.477
---	------------	------------

# Noter til årsregnskabet

## 9 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Baldersgård A/S for 2018 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Klassifikation af tallene i resultatopgørelsen og balancen er ændret i forhold til tidligere år. Sammenligningstallene for 2017 er tilrettet til den ændret klassifikation. Årets resultat og egenkapitalen er ikke påvirket af klassifikationen.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2018 er aflagt i DKK.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

### Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder primært årets driftsomkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

# Noter til årsregnskabet

## 9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Balancen

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Dagsværdien er baseret på en handel med anparterne i selskabet ultimo 2018.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationseværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

#### Egenkapital

##### Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.



# Noter til årsregnskabet

## 9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.