

**Ejendomsselskabet  
Baldur ApS**  
Baldursgade 74  
6700 Esbjerg  
CVR-nr. 38497251

**Årsrapport 2018**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 25.02.2019

**Dirigent**

---

Navn: Michael Zøhner-Pedersen

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Ledelsesberetning	2
Resultatopgørelse for 2018	2
Balance pr. 31.12.2018	2
Egenkapitalopgørelse for 2018	2
Noter	2
Anvendt regnskabspraksis	2

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

Ejendomsselskabet Baldur ApS  
Baldursgade 74  
6700 Esbjerg

CVR-nr.: 38497251  
Hjemsted: Esbjerg  
Regnskabsår: 01.01.2018 - 31.12.2018

### Bestyrelse

Michael Zøhner-Pedersen, formand  
Per Kjærgaard  
Anna Marie Krogsgaard Kjærgaard

### Direktion

Per Kjærgaard

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Dokken 8  
Postbox 200  
6701 Esbjerg

## Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 for Ejendomsselskabet Baldur ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 25.02.2019

### Direktion

Per Kjærgaard

### Bestyrelse

Michael Zøhner-Pedersen

Per Kjærgaard

Anna Marie Krogsgaard

formand

Kjærgaard

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Baldur ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Baldur ApS for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". 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 bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### 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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet 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 årsregnskabet 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang 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.

Esbjerg, den 25.02.2019

## Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Peder Rene Pedersen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne23334

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i eje og udlejning af fast ejendom.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på 290 t.kr. mod et overskud på 90 t.kr. sidste år. Ledelsen vurderer resultatet som værende tilfredsstillende.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse for 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>833.252</b>	<b>336.200</b>
Af- og nedskrivninger	1	(229.401)	(85.709)
<b>Driftsresultat</b>		<b>603.851</b>	<b>250.491</b>
Andre finansielle omkostninger	2	(233.634)	(135.011)
<b>Resultat før skat</b>		<b>370.217</b>	<b>115.480</b>
Skat af årets resultat	3	(80.000)	(25.600)
<b>Årets resultat</b>		<b>290.217</b>	<b>89.880</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		290.217	89.880
		<b>290.217</b>	<b>89.880</b>



**Balance pr. 31.12.2018**

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Grunde og bygninger		14.166.695	13.084.245
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>14.166.695</b>	<b>13.084.245</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>14.166.695</b>	<b>13.084.245</b>
Andre tilgodehavender		247.461	172.791
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		102.000	61.157
Periodeafgrænsningsposter		34.881	34.321
<b>Tilgodehavender</b>		<b>384.342</b>	<b>268.269</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>33.521</b>	<b>10.337</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>417.863</b>	<b>278.606</b>
<b>Aktiver</b>		<b>14.584.558</b>	<b>13.362.851</b>

## Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		380.097	89.880
<b>Egenkapital</b>		<b>505.097</b>	<b>214.880</b>
Udskudt skat		256.000	74.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>256.000</b>	<b>74.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		5.431.225	6.137.697
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>5.431.225</b>	<b>6.137.697</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	704.000	700.000
Deposita		240.000	240.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		7.428.236	5.901.667
Skyldig selskabsskat		0	12.757
Anden gæld		20.000	81.850
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>8.392.236</b>	<b>6.936.274</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>13.823.461</b>	<b>13.073.971</b>
<b>Passiver</b>		<b>14.584.558</b>	<b>13.362.851</b>
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## Egenkapitalopgørelse for 2018

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	125.000	89.880	214.880
Årets resultat	0	290.217	290.217
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>380.097</b>	<b>505.097</b>

## Noter

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>1. Af- og nedskrivninger</b>		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	229.401	85.709
	<b>229.401</b>	<b>85.709</b>
<b>2. Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	155.969	49.902
Renteomkostninger i øvrigt	77.665	35.708
Øvrige finansielle omkostninger	0	49.401
	<b>233.634</b>	<b>135.011</b>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	(102.000)	(48.400)
Ændring af udskudt skat	182.000	74.000
	<b>80.000</b>	<b>25.600</b>
<b>4. Materielle anlægsaktiver</b>		<b>Grunde og bygninger</b>
Kostpris primo		13.169.954
Tilgange		1.311.851
<b>Kostpris ultimo</b>		<b>14.481.805</b>
Af- og nedskrivninger primo		(85.709)
Årets afskrivninger		(229.401)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>		<b>(315.110)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<b>14.166.695</b>

## Noter

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2018 kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2017 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2018 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
<b>5. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	704.000	700.000	5.431.225	2.615.225
	<b>704.000</b>	<b>700.000</b>	<b>5.431.225</b>	<b>2.615.225</b>

### 6. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med PK Holding, Esbjerg ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

### 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi at pantsatte ejendomme udgør 14.167 t.kr.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter husleje. Husleje indregnes eksklusiv moms i resultatopgørelsen under hensyntagen til fuld periodisering.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

#### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

#### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, herunder rentekomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder.

#### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, 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.

Selskabet er sambeskattet med modervirksomheden. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

## Anvendt regnskabspraksis

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	50 år
-----------	-------

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Tilgodehavende og skyldig sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i henholdsvis den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv og afvikling af den enkelte forpligtelse.

### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Anvendt regnskabspraksis

### **Skyldig og tilgodehavende selskabsskat**

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.