

# Balder Invest ApS

Rogenstrupvej 6  
8831 Løgstrup

Årsrapport  
22. februar 2018 - 30. juni 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**19/12/2019**

---

**Finn Rohde**  
**Dirigent**

---

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	5
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	6
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	8
-------------------------	---

Balance .....	9
---------------	---

Noter .....	11
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**

Balder Invest ApS  
Rogenstrupvej 6  
8831 Løgstrup

CVR-nr: 39354381

Regnskabsår: 22/02/2018 - 30/06/2019

# Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 22. februar 2018 - 30. juni 2019 for Balder Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Løgstrup, den 13/12/2019

## **Direktion**

Finn Rohde

# Ledelsesberetning

## **Hovedaktivitet**

Selskabets hovedaktivitet har bestået i køb og salg af boligejendomme og hermed beslægtet virksomhed.

## **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat er som forventet.

## **Begivenheder efter regnskabsafslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig.

De anvendte regnskabs- og vurderingsmetoder er herefter:

## RESULTATOPGØRELSEN

Resultatopgørelsen er artsopdelt.

### Nettoomsætning

Indtægterne fra salg af varer og ydelser medtages i det år, hvor levering har fundet sted.

### Periodisering af indtægter og omkostninger

Indtægter og omkostninger er fordelt på regnskabsår, så de svarer til de beløb, der faktisk er erhvervet og afholdt i regnskabsåret, uanset betalingstidspunktet.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og -omkostninger er indregnet i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og – omkostninger. Endvidere indgår rentetillæg og – fradrag vedrørende selskabsskat.

### Selskabsskat og udskudt skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, er indregnet i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat.

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat er indregnet i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte a'contoskatter.

Udskudt skat er indregnet med 22 % af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og gældsforpligtelser. Der er dog ikke indregnet udskudt skat af eventuel fortjeneste på ejendomme jf. ejendomsavancebeskatningsloven.

**BALANCEN*****ANLÆGSAKTIVER*****Materielle anlægsaktiver**

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi.

Ejendommene måles individuelt ved anvendelse af en afkastbaseret model. Princippet i målingen indebærer, at for hver enkelt ejendom opgøres ejendommens nettoindtægt, forstået som ejendommens mulige indtægter fratrukket de til ejendommen knyttede driftsomkostninger. Den enkelte ejendoms nettoindtægt kapitaliseres med et til ejendommen fastsat afkastkrav. Den fremkomne værdi udgør dagsværdien. Ejendommens værdi er fastsat på basis af en beregnet kapitalværdi og i den udstrækning markedsrenter ændrer sig og en investors rentekrav ændres, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

***PASSIVER*****Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser i øvrigt er indregnet og målt til nominel restgæld.

# Resultatopgørelse 22. feb. 2018 - 30. jun. 2019

	Note	2018/19 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab .....</b>		<b>-59.129</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>-59.129</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....		125.000
Øvrige finansielle omkostninger .....		-63.377
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>2.494</b>
Skat af årets resultat .....		-1.200
<b>Årets resultat .....</b>		<b>1.294</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen .....		0
Overført resultat .....		1.294
<b>I alt .....</b>		<b>1.294</b>



# Balance 30. juni 2019

## Aktiver

	Note	2018/19 kr.
Investeringsejendomme .....		2.446.440
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>2.446.440</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>2.446.440</b>
Likvide beholdninger .....		16.304
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>16.304</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>2.462.744</b>

# Balance 30. juni 2019

## Passiver

	Note	2018/19 kr.
Registreret kapital mv. ....		51.000
Overført resultat .....		1.294
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>52.294</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		1.200
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>1.200</b>
Kreditinstitutter i øvrigt .....		2.115.199
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>2.115.199</b>
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring ..		294.051
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>294.051</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>2.409.250</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>2.462.744</b>

	Note
Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser .....	1

# Noter

## 1. Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Der er benyttet en gennemsnitlig diskonteringsrente på 5,5%.

Der er ikke taget højde for inflation.

Der er indregnet nødvendig vedligeholdelse i forhold til det udlejede antal m2.

## 2. Oplysning om eventualforpligtelser

Ingen.

## 3. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ingen.

## 4. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	<b>2018/19</b>
Gennemsnitligt antal ansatte .....	0