

# K.T. Revision, Vejle ApS

Niels Finsensvej 20, 7100 Vejle, CVR nr. 70 96 98 15  
Tlf. 75 82 04 44

**Balleby Ejendomme ApS**  
**Korsgade 13A**  
**5610 Assens**

**CVR. NR. 41 22 68 70**

## **ÅRSRAPPORT**

**(1/1 2023 – 31/12 2023)**  
**(4. regnskabsår)**  
**(Eksternt regnskab)**

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling.**

**Assens, den 30. maj 2024**

**Søren Balleby Neergaard**  
**Dirigent**

**\* REGISTREREDE REVISORER \***

# Indholdsfortegnelse

---

<b>Ledespåtegning</b>	<b>2</b>
<b>Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab</b>	<b>3</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>4</b>
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>5</b>
<b>Anvendt regnskabspraksis</b>	<b>6</b>
<b>Resultatopgørelse 1. januar - 31. december</b>	<b>8</b>
<b>Balance 31. december</b>	<b>9</b>
<b>Noter til årsrapporten</b>	<b>11</b>

# Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Balleby Ejendomme ApS for regnskabsåret 2023.

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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Assens, den 30. maj 2024.

## Direktion

Søren Balleby Neergaard

Anders Carstensen Dolberg

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

## Til den daglige ledelse i Balleby Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Balleby Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, 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.

Vejle, den 30. maj 2024

**K.T. Revision, Vejle ApS**  
**CVR 70969815**

Gitte Thomsen Arp  
Registreret revisor  
MNE42794

# Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Balleby Ejendomme ApS Korsgade 13A 5610 Assens  CVR-nr.: 41226870 Stiftet: 6. marts 2020 Hjemstedskommune: Assens Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Søren Balleby Neergaard Anders Carstensen Dolberg
<b>Revisor</b>	K.T. Revision, Vejle ApS Niels Finsensvej 20 7100 Vejle
<b>Pengeinstitut</b>	Nykredit Bank A/S
<b>Generalforsamling</b>	Ordinær generalforsamling afholdes 30. maj 2024 på selskabets adresse.

# Ledelsesberetning

---

## **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktivitet er at eje og udleje fast ejendom.

## **Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat anses for at være tilfredsstillende.

## **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 Balleby Ejendomme ApS for 2023 er aflagt efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B og er aflagt i danske kroner.

Anvendt regnskabspraksis er den samme som sidste år.

Den anvendte regnskabspraksis er i hovedtræk følgende:

## 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

### Bruttotab

Selskabet anvender bestemmelserne i årsregnskabsloven, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttotab er en sammendragning af andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v.

### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder stiftelsesomkostninger.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

### 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 22.

# Anvendt regnskabspraksis

---

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

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

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

Grunde og bygninger 50 år (scrapværdi: 50%)

Aktiver med en kostpris lig med den skattemæssige beløbsgrænse for småanskaffelser eller derunder, udgiftsføres i regnskabsåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg indregnes i resultatopgørelsen under posten "Andre driftsindtægter" eller "Andre driftsomkostninger".

### Udskudte skatteaktiver

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### Gældsforpligtelser

Gæld måles som udgangspunkt til amortiseret kostpris. Hvor der hverken er kurstab eller kursgevinst, svarer amortiseret kostpris i al væsentlighed til nominel restgæld.

Selskabsskat, periodeafgrænsningsposter og øvrige ikke-finansielle forpligtelser måles til nettorealisationværdi.

### Gæld til kapitalinteresser

Gæld til kapitalinteresser måles til nettorealisationværdi.

### Anden gæld

Anden gæld indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2023 kr.	2022 tkr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.316.880</b>	<b>1.145</b>
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver		209.564	149
<b>Ordinært resultat før finansielle poster</b>		<b>1.107.316</b>	<b>996</b>
Andre finansielle indtægter		993.983	0
Andre finansielle omkostninger		552.866	291
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.548.433</b>	<b>705</b>
Skat af årets resultat	1	346.046	154
<b>Årets resultat</b>		<b>1.202.387</b>	<b>551</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført fra tidligere år		916.785	366
Årets resultat		1.202.387	551
<b>Til disposition</b>		<b>2.119.172</b>	<b>917</b>
Overført resultat		2.119.172	917
<b>Disponeret i alt</b>		<b>2.119.172</b>	<b>917</b>

## Balance 31. december

---

	Note	2023	2022
		kr.	tkr.
<b>Aktiver</b>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Grunde og bygninger		19.226.073	15.713
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>19.226.073</b>	<b>15.713</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>19.226.073</b>	<b>15.713</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Udskudt skatteaktiv		78.958	33
Andre tilgodehavender		43.046	9
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>122.004</b>	<b>42</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>284.694</b>	<b>341</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>406.698</b>	<b>383</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>19.632.771</b>	<b>16.096</b>

## Balance 31. december

	Note	2023	2022
		kr.	tkr.
<b>Passiver</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital		40.000	40
Overført resultat		2.119.172	917
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>2.159.172</b>	<b>957</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til realkreditinstitutter		12.272.126	10.213
Gæld til associerede virksomheder		4.241.500	4.250
Anden gæld		401.256	345
Kortfristet del af langfristet gæld		-358.867	-190
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	2	<b>16.556.015</b>	<b>14.618</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Kortfristet del af langfristet gæld		358.867	190
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.000	15
Selskabsskat		366.150	190
Anden gæld		177.567	127
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>917.584</b>	<b>522</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>17.473.599</b>	<b>15.139</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>19.632.771</b>	<b>16.096</b>
Personale	3		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		
Eventualposter m.v.	5		

# Noter til årsrapporten

---

<b>1</b>	<b>Skat af årets resultat</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
		kr.	tkr.
	Skat af årets resultat	392.150	190
	Udskudt skat af årets resultat	-46.104	-33
	Regulering af skat vedr. tidligere år	0	-3
	<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>346.046</b>	<b>154</b>

## **2 Langfristede gældsforpligtelser**

Følgende del af gælden forfalder til betaling efter 5 år: kr. 10.361.798

## **3 Personale**

Gennemsnitlig antal beskæftigede medarbejdere i indeværende år 1, sidste år 1.

## **4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for mellemværende med Nykredit realkredit A/S der er taget pant i grunde og bygninger.

## **5 Eventualposter m.v.**

Ingen.