

# **BALTZER EJENDOMME A/S**

Firskovvej 25  
2800 Kgs.Lyngby

Årsrapport  
1. oktober 2016 - 30. september 2017

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

**20/02/2018**

---

**Bente Baltzer**  
**Dirigent**

---

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

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

**Påtegninger**

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

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors revisionspåtegning .....	5
--	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	8
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	9
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	11
-------------------------	----

Balance .....	12
---------------	----

Noter .....	14
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	BALTZER EJENDOMME A/S Firskovvej 25 2800 Kgs.Lyngby  Telefonnummer: 45878766  CVR-nr: 53820913 Regnskabsår: 01/10/2016 - 30/09/2017
<b>Bankforbindelse</b>	Danske Bank Lyngby Hovedgade 25 2800 Kgs. Lyngby
<b>Revisor</b>	PETER MADSEN REGISTRERET REVISIONSANPARTSSELSKAB Vinkelåsen 24 3250 Gilleleje DK Danmark CVR-nr: 25362403 P-enhed: 1007642217

# Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabs-året 1. oktober 2016– 30. september 2017 for Baltzer Ejendomme A/S

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 – 30. september 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kongens Lyngby, den 20/02/2018

## Direktion

Thorkild Leif Baltzer

## Bestyrelse

Thorkild Leif Baltzer

Bente Baltzer

Peter Baltzer

Jacob Baltzer

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Baltzer Ejendomme A/S

## Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Baltzer Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 – 30. september 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## 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 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 revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## 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 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 revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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 årsregnskabet, 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 en 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet 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.

Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet 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.

## **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 revision 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 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.

Gilleleje, 20/02/2018

Peter Madsen

Registreret revisor  
PETER MADSEN REGISTRERET REVISIONSANPARTSSELSKAB  
CVR: 25362403

# Ledelsesberetning

## Hovedaktivitet

Selskabets arbejdsområde er investering i og udlejning af fast ejendom samt investering i værdipapirer og andre former for anbringelser.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets hovedaktivitet, investering i og udlejning af fast ejendom har udviklet sig tilfredsstillende.

Værdipapirbeholdningen i børsnoterede aktier har udviklet sig tilfredsstillende i regnskabs-året og har medført en positiv kursregulering på kr. 999.189.

## Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtrådt hændelser efter regnskabsårets udløb af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling pr. 30. september 2017.



# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Den anvendte regnskabspraksis er ændret i forhold til foregående periode. Anvendt regnskabspraksis er ikke ændret i forhold til sidste 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.

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 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Lejeindtægter

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i den periode indtægterne vedrører, uanset betalingstidspunktet.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger til drift og vedligeholdelse af ejendomme samt forsikring og skatter.

### Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til administration, revision, kontorartikler m.v.

### Andre driftsindtægter og driftsomkostninger

Andre driftsindtægter og driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

### Fællesomkostninger

Fællesomkostninger omfatter gager og øvrige administrationsomkostninger.

### Periodisering af indtægter og omkostninger

Indtægter og omkostninger er periodiseret, således at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger inkluderer renter og aktieudbytter, realiserede og urealiserede valutakursreguleringer, kursregulering af værdipapirer samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat udgør 22 % af det regnskabsmæssige resultat korrigeret for ikke indkomstskattepligtige og ikke fradragsberettigede poster.

Skat af årets resultat er sammensat af den forventede skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for årets forskydning i udskudt skat.

Under hensatte forpligtelser er der afsat udskudt skat med 22 % af alle midlertidige forskelle mellem

skattemæssige og regnskabsmæssige saldi.

Rentegodtgørelse og rentetillæg er opført under finansielle indtægter og finansielle omkostninger.

## **BALANCEN**

### **Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger: 50 år

Driftsmidler måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Aktiverne afskrives over den forventede økonomiske brugstid.

Driftsmidler (automobiler): 5 år, scrapværdi 20%

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.200 pr. enhed samt aktiver med en levetid på under 3 år indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

### **Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser**

Tilgodehavender hos lejere måles til pålydende værdi med fradrag af eventuel hensættelse til imødegåelse af tab, opgjort på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### **Værdipapirer**

Værdipapirer som omsætningsaktiver, der består af børsnoterede aktier og pantebreve, indregnes og måles til dagsværdi på balancedagen. Årets ændring i kursværdien indregnes i resultatopgørelsens finansielle poster.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgræsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Hensættelse til udskudt skat**

Der hensættes til udskudt skat med 22 % af forskellen mellem regnskabsmæssigt og skattemæssigt foretagne afskrivninger m.v.

### **Gæld til realkreditinstitutter**

Kontantlån som realkreditlån indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende regnskabsperioder måles lånene til lånenes nominelle restgæld.

### **Gældsforpligtelser i øvrigt**

Øvrige gældsforpligtelser indregnes til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet. Efterfølgende opgøres de til amortiseret kostpris, hvilket for korte og uforrentede gældsforpligtelser samt for variabelt forrentede gældsforpligtelser normalt svarer til den nominelle værdi.

### **Forslag til udbytte for regnskabsåret**

Ledelsens forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes under egenkapitalen.

# Resultatopgørelse 1. okt. 2016 - 30. sep. 2017

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Nettoomsætning .....		3.628.937	3.540.074
Ejendomsomkostninger .....		-503.198	-515.175
Administrationsomkostninger .....		-838.551	-880.591
<b>Bruttoresultat .....</b>		<b>2.287.188</b>	<b>2.144.308</b>
Personaleomkostninger .....	1	-183.441	-182.790
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....		-573.156	-573.156
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>1.530.591</b>	<b>1.388.362</b>
Andre finansielle indtægter .....		1.152.775	142.981
Øvrige finansielle omkostninger .....		-589.929	-1.770.295
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>2.093.437</b>	<b>-238.952</b>
Skat af årets resultat .....	2	-460.598	70.157
<b>Årets resultat .....</b>		<b>1.632.839</b>	<b>-168.795</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen .....		400.000	400.000
Overført resultat .....		1.232.839	-568.795
<b>I alt .....</b>		<b>1.632.839</b>	<b>-168.795</b>

# Balance 30. september 2017

## Aktiver

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Grunde og bygninger .....		21.251.734	21.824.890
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....		111.787	166.381
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>3</b>	<b>21.363.521</b>	<b>21.991.271</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>21.363.521</b>	<b>21.991.271</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....		0	79.887
Andre tilgodehavender .....		1.610.901	2.165.510
Periodeafgrænsningsposter .....		118.173	131.766
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>1.729.074</b>	<b>2.377.163</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele .....		5.681.961	4.683.380
<b>Værdipapirer og kapitalandele i alt .....</b>		<b>5.681.961</b>	<b>4.683.380</b>
Likvide beholdninger .....		1.471.761	385.829
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>8.882.796</b>	<b>7.446.372</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>30.246.317</b>	<b>29.437.643</b>

# Balance 30. september 2017

## Passiver

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Registreret kapital mv. ....		500.000	500.000
Overført resultat .....		5.181.156	3.948.317
Forslag til udbytte .....		400.000	400.000
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>6.081.156</b>	<b>4.848.317</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		648.343	678.411
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>648.343</b>	<b>678.411</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		20.550.312	21.497.409
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>20.550.312</b>	<b>21.497.409</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		953.139	936.591
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		307.789	373.195
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		1.705.578	1.103.720
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>2.966.506</b>	<b>2.413.506</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>23.516.818</b>	<b>23.910.915</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>30.246.317</b>	<b>29.437.643</b>

# Noter

## 1. Personaleomkostninger

	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Løn og gager	183.441	182.790
Andre omkostninger til social sikring	0	3.126
	<u>183.441</u>	<u>185.916</u>

## 2. Skat af årets resultat

	2016/17 kr.	2015/16 t.kr.
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	490.666	11.616
Regulering af udskudt skat	-30.068	-81.773
Regulering af udskudt skat ved ændring af skatteprocent	0	0
	<u>460.598</u>	<u>-70.157</u>

## 3. Materielle anlægsaktiver i alt

	Driftsmidler kr.	Grunde og bygninger kr.
Anskaffelsessum pr. 1. oktober 2016	584.960	32.990.144
Tilgange i årets løb	0	0
Afgange i årets løb	0	0
<b>Samlet anskaffelsessum pr. 30. september 2017</b>	<b><u>584.960</u></b>	<b><u>32.990.144</u></b>
Af- og nedskrivninger pr. 1. oktober 2016	418.579	11.165.524
Årets af- og nedskrivninger	54.594	573.156
Afskrivning vedr. årets afgange	0	0
<b>Samlede af- og nedskrivninger pr. 30. september 2017</b>	<b><u>473.173</u></b>	<b><u>11.738.410</u></b>
<b>Bogført værdi pr. 30. september 2017</b>	<b><u>111.787</u></b>	<b><u>21.251.734</u></b>

### Grunde og bygninger:

Matr. nr. 2ug Kgs. Lyngby, beliggende Lyngby Hovedgade 49 A

Matr. nr. 5tu Kgs. Lyngby, beliggende Firskovvej 25 A

Samlet offentlig kontantværdi pr. 1. oktober 2016 for grunde og bygninger andrager kr. 29.100.000.

#### 4. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for nominel gæld til realkreditinstitutter, kr. 21.503.451 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2017 udgør kr. 21.251.734.

#### 5. Information om transaktioner med nærtstående parter foretaget på markedsvilkår

Bestemmende indflydelse:

Thorkild Baltzer, Kulsvierparken 101, 2800 Kongens Lyngby

**Grundlag:**

Hovedaktionær

Øvrige nærtstående parter:

Bente Baltzer, Kulsvierparken 101, 2800 Kongens Lyngby

Peter Baltzer, Kulsviervej 58, 2800 Kongens Lyngby

Jacob Baltzer, Vedbendvej 20, 2900 Hellerup

Bestyrelsesmedlem

Bestyrelsesmedlem

Bestyrelsesmedlem

Der er i regnskabsåret ikke indgået aftaler eller på anden måde gennemført handler eller transaktioner med selskabet, hvor hovedaktionæren eller bestyrelsesmedlemmerne har økonomisk interesse.