KAMPER+ANDERSEN
STATSAUTORISERET REVISION

Kamper Andersen
Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Toldbodgade 11
DK-4800 Nykøbing Falster
info@kamperandersen.dk
www.kamperandersen.dk
Telefon: +45 54 85 11 33
CVR: DK 31 57 93 09
Bank: 4955 12753160

Penneo dokumentnøgle: 65KMD-FI0Q1-03LMJ-056JT-KC1XN-YM6NY

Balch Andersen Ejendomme ApS

Østrigsvej 56A

4800 Nykøbing F

CVR-nummer 34042144

Årsrapport

1. januar 2024 - 31. december 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 22. april 2025

_____

Jacob Balch Petersen
Dirigent

GGi
INDEPENDENT MEMBER

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger **2**

Påtegning og erklæring

Ledelsespåtegning 3

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet 4

Ledelsesberetning **5**

Årsregnskab

Resultatopgørelse 6

Aktiver 7

Passiver 8

Egenkapitalopgørelse 9

Noter 10

Anvendt regnskabspraksis 12

Penneo dokumentnøgle: 65KMD-FI0Q1-03LMJ-056JT-KC1XN-YM6NY

Selskabsoplysninger

Selskab

Balch Andersen Ejendomme ApS
Østrigsvej 56A
4800 Nykøbing F

Hjemstedskommune:	Guldborgsund
CVR-nummer:	34042144
Regnskabsperiode:	1. januar 2024 - 31. december 2024

Direktion

Jacob Balch Petersen
David Andersen

Revisor

Kamper Andersen
Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Toldbodgade 11
4800 Nykøbing F

Penneo dokumentnøgle: 65KMD-FI0Q1-03LMJ-056JT-KC1XN-YM6NY

Ledelsespåtegning

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2024 - 31. december 2024 for Balch Andersen Ejendomme ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nykøbing F., 22. april 2025

Direktionen:

Jacob Balch Petersen David Andersen

Penneo dokumentnøgle: 65KMD-FI0Q1-03LMJ-056JT-KC1XN-YM6NY

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til ledelsen i Balch Andersen Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Balch Andersen Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ledelse har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere selskabets ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er selskabets ledelses 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, selskabets ledelse 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.

Nykøbing F, 22. april 2025

Kamper Andersen
Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 31579309

Martin Steen Schrøder Siersen
Statsautoriseret Revisor
mne44101

Penneo dokumentnøgle: 65KMD-FI0Q1-03LMJ-056JT-KC1XN-YM6NY

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været at drive ejendomsudlejning og dermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Penneo dokumentnøgle: 65KMD-FI0Q1-03LMJ-056JT-KC1XN-YM6NY

Note	Resultatopgørelse	2024 DKK	2023 1.000 DKK
	Perioden 1. januar - 31. december		
	Bruttofortjeneste	**378.300**	**384**
1	Personaleomkostninger	0	0
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-72.519	-69
	Resultat før finansielle poster	**305.781**	**314**
	Finansielle indtægter	503	0
	Finansielle omkostninger	-261.418	-168
	Resultat før skat	**44.866**	**146**
2	Skat af årets resultat	-10.942	-34
	Årets resultat	**33.924**	**112**
	Forslag til resultatdisponering:		
	Overført resultat	33.924	112
	Resultatdisponering i alt	**33.924**	**112**

Penneo dokumentnøgle: 65KMD-FI0Q1-03LMJ-056JT-KC1XN-YM6NY

Note	Balance	2024 DKK	2023 1.000 DKK
	Aktiver pr. 31. december		
3	Grunde og bygninger	5.292.297	4.824
	Materielle anlægsaktiver	**5.292.297**	**4.824**
	Anlægsaktiver i alt	**5.292.297**	**4.824**
	Tilgodehavende skat	11.314	0
	Andre tilgodehavender	0	0
	Periodeafgrænsningsposter	20.768	20
	Tilgodehavender	**32.082**	**20**
	Likvide beholdninger	**268.602**	**0**
	Omsætningsaktiver i alt	**300.684**	**20**
	Aktiver i alt	**5.592.981**	**4.844**

Penneo dokumentnøgle: 65KMD-FI0Q1-03LMJ-056JT-KC1XN-YM6NY

Note	Balance	2024 DKK	2023 1.000 DKK
	Passiver pr. 31. december		
	Virksomhedskapital	80.000	80
	Reserve for opskrivninger	508.542	521
	Overført resultat	1.216.816	1.170
	Egenkapital i alt	**1.805.358**	**1.771**
	Hensættelser til udskudt skat	121.497	137
	Hensatte forpligtelser	**121.497**	**137**
	Gæld til realkreditinstitutter	3.195.829	2.596
4	**Langfristede gældsforpligtelser**	**3.195.829**	**2.596**
	Gæld til realkreditinstitutter	123.341	94
	Kreditinstitutter	0	25
	Selskabsskat	0	32
	Anden gæld	274.956	189
5	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	72.000	0
	Kortfristede gældsforpligtelser	**470.297**	**340**
	Gældsforpligtelser i alt	**3.666.126**	**2.936**
	Passiver i alt	**5.592.981**	**4.844**
6	Eventualforpligtelser		
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Penneo dokumentnøgle: 65KMD-FI0Q1-03LMJ-056JT-KC1XN-YM6NY

Egenkapitalopgørelse

Egenkapital	Virksom-hedskapi-tal	Reserver for op-skrivnin-ger	Overført resultat	I alt
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december				
Saldo primo	80	521	1.170	1.771
Årets henlæggelse til reserve, ej resultatdisponeret	0	-13	13	0
Årets resultat	0	0	34	34
Egenkapital ultimo	**80**	**509**	**1.217**	**1.805**

Penneo dokumentnøgle: 65KMD-FI0Q1-03LMJ-056JT-KC1XN-YM6NY

Noter		2024 DKK	2023 1.000 DKK
1	**Personaleomkostninger**		
	Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 0 beskæftigede (sidste år 0).		
2	**Skat af årets resultat**		
	Skat af årets resultat	26.686	49
	Regulering af udskudt skat	-15.744	-15
	Skat af årets resultat i alt	**10.942**	**34**
3	**Grunde og bygninger**		
	Kostpris 1. januar	4.500.777	4.501
	Tilgang i årets løb	540.744	0
	Kostpris 31. december	5.041.521	4.501
	Opskrivninger 1. januar	811.533	812
	Opskrivninger 31. december	811.533	812
	Af- og nedskrivninger 1. januar	-488.238	-419
	Årets af- og nedskrivninger	-72.519	-69
	Afskrivninger 31. december	-560.757	-488
	Grunde og bygninger i alt	**5.292.297**	**4.824**
4	**Langfristede gældsforpligtelser**		
	Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	2.523.366	2.188
5	**Gæld til selskabsdeltagere og ledelse**		
	Mellemregning Jacob	36.000	0
	Mellemregning David	36.000	0
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse i alt	**72.000**	**0**
6	**Eventualforpligtelser**		
	Ingen.		

Penneo dokumentnøgle: 65KMD-FI0Q1-03LMJ-056JT-KC1XN-YM6NY

Noter		2024 DKK	2023 1.000 DKK

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 3.568, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør TDKK 5.292.

Penneo dokumentnøgle: 65KMD-FI0Q1-03LMJ-056JT-KC1XN-YM6NY

Anvendt regnskabspraksis

Generelt
Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling
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 forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning
Nettoomsætning omfatter lejeindtægter, der indregnes i resultatopgørelsen for den periode de vedrører.

Bruttofortjeneste
Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer
Posten består af omkostninger til ejendommenes drift.

Andre eksterne omkostninger
Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab

Penneo dokumentnøgle: 65KMD-FI0Q1-03LMJ-056JT-KC1XN-YM6NY

Anvendt regnskabspraksis

på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Andre driftsomkostninger
Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger
Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende amortisering af lån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat
Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets forskydning i 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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver
Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

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

Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Der indgår forventede brugstider og restværdier som følger:	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	DKK 1.838.225

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 under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Nedskrivning på anlægsaktiver
Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis

Penneo dokumentnøgle: 65KMD-FI0Q1-03LMJ-056JT-KC1XN-YM6NY

Anvendt regnskabspraksis

gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Tilgodehavender
Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter
Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger
Omfatter likvide beholdninger.

Gældsforpligtelser
Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de efterfølgende perioder måles finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Skyldig skat og udskudt skat
Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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.

Penneo dokumentnøgle: 65KMD-FI0Q1-03LMJ-056JT-KC1XN-YM6NY

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

David Andersen
Direktør
Serienummer: 4ddba3f5-d757-4f3f-8472-2009702f2532
IP: 80.209.xxx.xxx
2025-04-30 10:36:44 UTC

Jacob Balch Petersen
Direktør
På vegne af: Balch Andersen Ejendomme ApS
Serienummer: 9f8e85e9-a7c6-411e-bcc5-c65b5180dcae
IP: 195.7.xxx.xxx
2025-05-01 13:37:46 UTC

Martin Steen Schrøder Siersen
Kamper + Andersen, statsautoriseret revisionsaktieselskab CVR: 31579309
Statsautoriseret revisor
På vegne af: Kamper+Andersen
Serienummer: 9d37b0e6-5bd3-4ef8-abbc-284dbe855c30
IP: 188.120.xxx.xxx
2025-05-01 13:42:30 UTC

Jacob Balch Petersen
Dirigent
På vegne af: Balch Andersen Ejendomme ApS
Serienummer: 9f8e85e9-a7c6-411e-bcc5-c65b5180dcae
IP: 80.62.xxx.xxx
2025-05-01 13:47:22 UTC

Penneo dokumentnøgle: 65KMD-FI0Q1-03LMJ-056JT-KC1XN-YM6NY

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptofrafiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt
Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskriveres digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.