

Balu Ejendomme ApS

CVR-nr. 34 04 85 33



Årsrapport for 2014

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 14. april 2015

Som dirigent:

.....
Ole Bak



Building a better
working world

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	2
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	3
Balance	4
Egenkapitalopgørelse	6
Noter	
Anvendt regnskabspraksis	7
Virksomhedens væsentligste aktiviteter og oplysninger om selskabet	10
Skat af årets resultat	11
Materielle anlægsaktiver	11
Langfristede gældsforpligtelser	11
Sikkerhedsstillelser	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 for Balu Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 14. april 2015

Direktionen:

.....
Ole Bak

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejerne i Balu Ejendomme ApS

Vi har revideret årsregnskabet for Balu Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder en vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere en vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vejle, den 14. april 2015

ERNST & YOUNG

Godkendt Revisionspartnerselskab

Henrik Meldahl

statsaut. revisor

Resultatopgørelse for 1. januar - 31. december

Note	2014 kr.	2013 kr.
Bruttoresultat	3.357.239	3.218.899
Dagsværdiregulering af gæld vedr. investeringsejendomme	<u>82.863</u>	<u>-19.028</u>
Resultat af primær drift	3.440.102	3.199.871
Finansielle indtægter	0	2
Finansielle omkostninger	<u>-1.004.664</u>	<u>-1.063.412</u>
Resultat før skat	2.435.438	2.136.461
³ Skat af årets resultat	<u>-537.103</u>	<u>-465.001</u>
Årets resultat	<u>1.898.335</u>	<u>1.671.460</u>
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	<u>1.898.335</u>	<u>1.671.460</u>
	<u>1.898.335</u>	<u>1.671.460</u>

Balance pr. 31. december

Note	2014 kr.	2013 kr.
Aktiver		
Anlægsaktiver		
Investeringsejendomme	<u>34.201.583</u>	<u>34.174.250</u>
4 Materielle anlægsaktiver	<u>34.201.583</u>	<u>34.174.250</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>34.201.583</u>	<u>34.174.250</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavende selskabsskat	269.000	0
Periodeafgrænsningsposter	47.756	47.161
Andre tilgodehavender	<u>0</u>	<u>406.360</u>
Tilgodehavender	<u>316.756</u>	<u>453.521</u>
Likvide beholdninger	<u>682.332</u>	<u>451.180</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>999.088</u>	<u>904.701</u>
Aktiver i alt	<u><u>35.200.671</u></u>	<u><u>35.078.951</u></u>

Balance pr. 31. december

Note	2014 kr.	2013 kr.
Passiver		
Egenkapital		
Anpartskapital	120.000	120.000
Overført resultat	<u>3.537.650</u>	<u>3.131.916</u>
Egenkapital i alt	<u>3.657.650</u>	<u>3.251.916</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	<u>631.840</u>	<u>515.727</u>
Hensatte forpligtelser i alt	<u>631.840</u>	<u>515.727</u>
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	<u>16.562.913</u>	<u>17.571.526</u>
5 Langfristede gældsforpligtelser	<u>16.562.913</u>	<u>17.571.526</u>
5 Kortfristet del af langfristet gæld	927.422	925.351
Leverandører af varer og tjenesteydelser	104.166	0
Skyldig selskabsskat	0	147.650
Periodeafgrænsningsposter	0	56.000
Anden gæld	<u>13.316.680</u>	<u>12.610.781</u>
Kortfristede gældsforpligtelser	<u>14.348.268</u>	<u>13.739.782</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>30.911.181</u>	<u>31.311.308</u>
Passiver i alt	<u>35.200.671</u>	<u>35.078.951</u>

Egenkapitalopgørelse

(kr.)	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Saldo pr. 1/1 2013	120.000	1.155.686	1.275.686
Nettoregulering af sikringsinstrumenter		406.360	406.360
Skat af egenkapitalbevægelser		-101.590	-101.590
Årets resultat, jf. resultatdisponering		<u>1.671.460</u>	<u>1.671.460</u>
Egenkapital pr. 1/1 2014	120.000	3.131.916	3.251.916
Nettoregulering af sikringsinstrumenter		-1.913.591	-1.913.591
Skat af egenkapitalbevægelser		420.990	420.990
Årets resultat, jf. resultatdisponering		<u>1.898.335</u>	<u>1.898.335</u>
Egenkapital pr. 31/12 2014	<u><u>120.000</u></u>	<u><u>3.537.650</u></u>	<u><u>3.657.650</u></u>

1. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Balu Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Rapporteringsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles afledte finansielle instrumenter til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er indgået til og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af indregnede aktiver eller forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller forpligtelse.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er indgået til og opfylder kriterierne for sikring af forventede fremtidige pengestrømme indregnes i egenkapitalen, indtil den sikrede transaktion gennemføres. Såfremt den fremtidige transaktion resulterer i indregning af et aktiv eller en forpligtelse, overføres den akkumulerede dagsværdiændring fra egenkapitalen til kostprisen på aktivet eller forpligtelsen. Såfremt den fremtidige transaktion resulterer i en indtægt eller en omkostning, overføres den akkumulerede dagsværdiændring fra egenkapitalen til resultatopgørelsen sammen med den sikrede post.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes i resultatopgørelsen.

Investeringssejendomme og gæld vedrørende investeringsejendomme

Investeringssejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringssejendommen. Gæld vedrørende investeringsejendomme indregnes ligeledes til dagsværdi med indregning af værdireguleringen i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter mv. der indregnes i resultatopgørelsen efter faktureringskriteriet, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætning måles efter fradrag af alle former for afgivne rabatter. Ligeledes fratrækkes moms og afgifter mv. opkrævet på vegne af tredjemand.

Bruttoresultat

Posterne nettoomsætning, vareforbrug, andre eksterne omkostninger og andre driftsindtægter er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en regnskabspost benævnt bruttoresultat.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til administration mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

1. Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme værdiansættes ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi.

Dagsværdien opgøres ved beregning af ejendommenes forventede fremtidige afkast ved anvendelse af en afkast-baseret model eller vurdering fra ekstern mægler og efterfølgende realiserede salgssummer mellem uafhængige parter, hvis sådanne handler forekommer.

Dagsværdien for investeringsejendomme, der indgår i selskabets ejendomsportefølje på regnskabsafslæggelses-tidspunktet, fastsættes uden reduktion for forventede fremtidige salgs- eller afhændelsesomkostninger.

Værdireguleringer føres via resultatopgørelsen.

Som en konsekvens af selskabets praksis med værdiansættelse af ejendomme til dagsværdi foretages der ikke regnskabsmæssige afskrivninger herpå. Ejendomme antages endvidere ikke at være udsat for værdiforringelse som følge af løbende vedligeholdelse.

Ejendomme/projekter under opførelse måles til kostpris. I kostprisen indgår renter af kapital, som er lånt til finansiering af opførelse, og som vedrører opførelsesperioden.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab baseret på en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en gruppe af tilgodehavender er værdiforringet. Nedskrivning foretages til nettorealisationsværdi, såfremt denne er lavere end regnskabsmæssig værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Egenkapital

Foreslået udbytte

Udbytte, som foreslås deklareret for regnskabsåret, præsenteres som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

Hensættelse til udskudt skat beregnes efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, bortset fra midlertidige forskelle, som opstår på anskaffelsestidspunktet for aktiver og forpligtelser, og som hverken påvirker resultatet eller den skattepligtige indkomst, samt midlertidige forskelle på skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion.

1. Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Rentebærende gæld måles efterfølgende til amortiseret kostpris opgjort på basis af den effektive rente. Låneomkostninger, herunder kurstab indregnes som finansieringsomkostninger i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

2. Virksomhedens væsentligste aktiviteter og oplysninger om selskabet

Selskabets aktiviteter består i køb, salg og udlejning af fast ejendom samt dermed beslægtet virksomhed.

Oplysninger om selskabet

Navn	Balu Ejendomme ApS
Adresse, postnr., by	Lysholdt Alle 10, 7100 Vejle
CVR-nr.	34 04 85 33
Stiftet	31. oktober 2011
Hjemstedskommune	Vejle
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Direktion	Ole Bak
Revision	Ernst & Young, Godkendt Revisionspartnerselskab Lysholt Allé 10, 7100 Vejle

Noter

	2014 kr.	2013 kr.
3. Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	0	322.650
Årets regulering af udskudt skat	537.103	212.677
Ændring af skatteprocent	0	-70.326
	<u>537.103</u>	<u>465.001</u>

4. Materielle anlægsaktiver

(kr.)	Investerings- ejendomme
Kostpris	
Saldo pr. 1/1 2014	34.174.250
Tilgang i årets løb	27.333
Kostpris pr. 31/12 2014	<u>34.201.583</u>
Værdiregulering til dagsværdi	
Saldo pr. 1/1 2014	0
Årets værdiregulering til dagsværdi	0
Værdiregulering til dagsværdi pr. 31/12 2014	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 2014	<u>34.201.583</u>

5. Langfristede gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser kan specificeres således:

	Forfalder mellem 1 og 5 år kr.	Forfalder ud over 5 år kr.	Langfristede gældsforplig- telser i alt pr. 31/12 2014 kr.	Kortfristet del af langfristet gæld kr.
Gæld til realkreditinstitutter	3.752.218	12.810.695	16.562.913	927.422
	<u>3.752.218</u>	<u>12.810.695</u>	<u>16.562.913</u>	<u>927.422</u>

6. Sikkerhedsstillelser

I selskabets investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2014 udgør 34.202 t.kr., er der tinglyst pant på 20.400 t.kr. til sikkerhed for prioritetsgæld.