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 2022 – 31/12 2022)
(3. regnskabsår)
(Eksternt regnskab)

Penneo dokumentnøgle: AVVAN-V5YOT-T4AE0-UCKIW-1FC0B-ZV5B3

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling.

Assens, den 28. april 2023

Søren Balleby Neergaard
Dirigent

* REGISTREREDE REVISORER *

Indholdsfortegnelse

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

Penneo dokumentnøgle: AVVAN-V5YOT-T4AE0-UCKIW-1FC0B-ZV5B3

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Balleby Ejendomme ApS for regnskabsåret 2022.

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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Assens, den 28. april 2023.

Direktion

Søren Balleby Neergaard

Anders Carstensen Dolberg

Penneo dokumentnøgle: AVVAN-V5YOT-T4AE0-UCKIW-1FC0B-ZV5B3

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 2022 - 31. december 2022 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 revisorers Etiske 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 28. april 2023

K.T. Revision, Vejle ApS
CVR 70969815

Kim Christensen
Registreret revisor
MNE14494

Penneo dokumentnøgle: AVVAN-V5YOT-T4AE0-UCKIW-1FC0B-ZV5B3

Selskabsoplysninger

Selskabet	Balleby Ejendomme ApS Korsgade 13A 5610 Assens	
	CVR-nr.:	41226870
	Stiftet:	6. marts 2020
	Hjemstedskommune:	Assens
	Regnskabsår:	1. januar - 31. december
Direktion	Søren Balleby Neergaard Anders Carstensen Dolberg	
Revisor	K.T. Revision, Vejle ApS Niels Finsensvej 20 7100 Vejle	
Pengeinstitut	Nykredit Bank A/S	
Generalforsamling	Ordinær generalforsamling afholdes 28. april 2023 på selskabets adresse.	

Penneo dokumentnøgle: AVVAN-V5YOT-T4AE0-UCKIW-1FC0B-ZV5B3

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.

Penneo dokumentnøgle: AVVAN-V5YOT-T4AE0-UCKIW-1FC0B-ZV5B3

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Balleby Ejendomme ApS for 2022 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.

Penneo dokumentnøgle: AVVAN-V5YOT-T4AE0-UCKIW-1FC0B-ZV5B3

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 salgsomkostninger 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 nettorealisationsværdi.

Gæld til kapitalinteresser
Gæld til kapitalinteresser måles til nettorealisationsværdi.

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

Penneo dokumentnøgle: AVVAN-V5YOT-T4AE0-UCKIW-1FC0B-ZV5B3

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2022	2021
		kr.	tkr.
Bruttofortjeneste		**1.145.340**	**625**
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver		149.336	0
Ordinært resultat før finansielle poster		**996.004**	**625**
Andre finansielle omkostninger		290.749	125
Resultat før skat		**705.256**	**501**
Skat af årets resultat	1	154.165	113
Årets resultat		**551.091**	**388**
Forslag til resultatdisponering			
Overført fra tidligere år		365.694	-22
Årets resultat		551.091	388
Til disposition		**916.785**	**366**
Overført resultat		916.785	366
Disponeret i alt		**916.785**	**366**

Penneo dokumentnøgle: AVVAN-V5YOT-T4AE0-UCKIW-1FC0B-ZV5B3

Balance 31. december

	Note	2022	2021
		kr.	tkr.
Aktiver			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Grunde og bygninger		15.712.989	7.121
Materielle anlægsaktiver i alt		**15.712.989**	**7.121**
Anlægsaktiver i alt		**15.712.989**	**7.121**
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Udskudt skatteaktiv		32.854	0
Tilgodehavender i alt		**32.854**	**0**
Likvide beholdninger		**341.170**	**666**
Omsætningsaktiver i alt		**374.024**	**666**
Aktiver i alt		**16.087.014**	**7.787**

Penneo dokumentnøgle: AVVAN-V5YOT-T4AE0-UCKIW-1FC0B-ZV5B3

Balance 31. december

	Note	2022	2021
		kr.	tkr.

Passiver

Egenkapital			
Virksomhedskapital		40.000	40
Overført resultat		916.785	366
Egenkapital i alt		**956.785**	**406**
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter		10.212.698	4.931
Gæld til associerede virksomheder		4.250.000	2.050
Anden gæld		344.856	207
Kortfristet del af langfristet gæld		-189.969	-174
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2	**14.617.584**	**7.013**
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kortfristet del af langfristet gæld		189.969	174
Leverandører af varer og tjenesteydelser		5.970	12
Selskabsskat		189.578	110
Anden gæld		127.127	72
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		**512.644**	**368**
Gældsforpligtelser i alt		**15.130.229**	**7.381**
Passiver i alt		**16.087.014**	**7.787**
Personale	3		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		
Eventualposter m.v.	5		

Penneo dokumentnøgle: AVVAN-V5YOT-T4AE0-UCKIW-1FC0B-ZV5B3

Noter til årsrapporten

1	Skat af årets resultat	2022 kr.	2021 tkr.
	Skat af årets resultat	189.578	110
	Udskudt skat af årets resultat	-32.854	0
	Regulering af skat vedr. tidligere år	-2.559	3
	Skat af årets resultat i alt	**154.165**	**113**

2 Langfristede gældsforpligtelser

Følgende del af gælden forfalder til betaling efter 5 år: kr. 8.312.750.

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.

Penneo dokumentnøgle: AVVAN-V5YOT-T4AE0-UCKIW-1FC0B-ZV5B3

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

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

Anders Carstensen Dolberg
Direktør
På vegne af: Balleby Ejendomme ApS
Serienummer: 25467e23-1ccd-483e-85d3-b4f9e1ba9197
IP: 212.112.xxx.xxx
2023-04-28 06:28:20 UTC

Søren Balleby Neergaard
Direktør
På vegne af: Balleby Ejendomme ApS
Serienummer: 8f5710b3-a814-4273-afb4-bdc6fb749703
IP: 212.112.xxx.xxx
2023-04-28 07:00:05 UTC

Kim Christensen (CVR valideret)
Registreret revisor
På vegne af: K.T. Revision, Vejle Aps
Serienummer: CVR:70969815-RID:59474770
IP: 87.48.xxx.xxx
2023-04-28 07:04:05 UTC

Søren Balleby Neergaard
Dirigent
På vegne af: Balleby Ejendomme ApS
Serienummer: 8f5710b3-a814-4273-afb4-bdc6fb749703
IP: 212.112.xxx.xxx
2023-04-28 07:29:55 UTC

Penneo dokumentnøgle: AVVAN-V5YOT-T4AE0-UCKIW-1FC0B-ZV5B3

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt
Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske s igneringsbeviser i ndlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**