Balleby Ejendomme ApS

Korsgade 13A, 5610 Assens

CVR-nr. 41 22 68 70

Årsrapport 2024

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 19. juni 2025

Dirigent:

.....
Søren Balleby Neergaard

Penneo dokumentnøgle: 8SBIV-D5IJL-BQ7DU-BLZGJ-JU03B-33XQC

Indhold

Ledelsespåtegning 2

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 3

Ledelsesberetning 4

Årsregnskab 1. januar - 31. december 6
Resultatopgørelse 6
Balance 7
Egenkapitalopgørelse 9
Noter 10

Penneo dokumentnøgle: 8SBIV-D5IJL-BQ7DU-BLZGJ-JU03B-33XQC

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Balleby Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Assens, den 19. juni 2025
Direktion:

Søren Balleby Neergaard direktør	Anders Carstensen Dolberg direktør

Penneo dokumentnøgle: 8SBIV-D5IJL-BQ7DU-BLZGJ-JU03B-33XQC

Den uafhængige 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 - 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som I 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 jer 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 jeres 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, som I har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review-konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odense, den 19. juni 2025
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Kasper Kortegaard
statsaut. revisor
mne47798

Penneo dokumentnøgle: 8SBIV-D5IJL-BQ7DU-BLZGJ-JU03B-33XQC

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Balleby Ejendomme ApS
Adresse, postnr. by	Korsgade 13A, 5610 Assens
CVR-nr.	41 22 68 70
Stiftet	6. marts 2020
Hjemstedskommune	Assens
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Direktion	Søren Balleby Neergaard, Direktør Anders Carstensen Dolberg, Direktør
Revisor	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Cortex Park Vest 3, 5230 Odense M

Penneo dokumentnøgle: 8SBIV-D5IJL-BQ7DU-BLZGJ-JU03B-33XQC

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er at eje og udleje fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2024 udviser et overskud på 393.015 kr. mod et overskud på 1.202.387 kr. sidste år, og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en egenkapital på 2.552.187 kr.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Penneo dokumentnøgle: 8SBIV-D5IJL-BQ7DU-BLZGJ-JU03B-33XQC

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2024	2023
	Bruttofortjeneste	1.482.802	1.311.037
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-212.820	-209.564
	Resultat før finansielle poster	1.269.982	1.101.473
	Finansielle indtægter	15.681	993.983
3	Finansielle omkostninger	-773.741	-547.023
	Resultat før skat	511.922	1.548.433
4	Skat af årets resultat	-118.907	-346.046
	Årets resultat	393.015	1.202.387
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	393.015	1.202.387
		393.015	1.202.387

Penneo dokumentnøgle: 8SBIV-D5IJL-BQ7DU-BLZGJ-JU03B-33XQC

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2024	2023
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
5	**Materielle anlægsaktiver**		
	Grunde og bygninger	19.640.552	18.878.759
		19.640.552	18.878.759
	Anlægsaktiver i alt	19.640.552	18.878.759
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	14.400	0
	Udskudte skatteaktiver	119.793	78.958
	Andre tilgodehavender	91.498	43.046
	Periodeafgrænsningsposter	44.094	0
		269.785	122.004
	Likvide beholdninger	1.602	284.694
	Omsætningsaktiver i alt	271.387	406.698
	AKTIVER I ALT	19.911.939	19.285.457

Penneo dokumentnøgle: 8SBIV-D5IJL-BQ7DU-BLZGJ-JU03B-33XQC

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2024	2023
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Anpartskapital	40.000	40.000
	Overført resultat	2.512.187	2.119.172
	Egenkapital i alt	2.552.187	2.159.172
	Gældsforpligtelser		
6	**Langfristede gældsforpligtelser**		
	Gæld til realkreditinstitutter	11.841.639	11.565.947
	Gæld til kapitalinteresser	4.359.262	4.241.500
		16.200.901	15.807.447
	Kortfristede gældsforpligtelser		
6	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	379.605	358.867
	Gæld til banker	136.620	0
	Modtagne forudbetalt husleje	51.001	48.752
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	11.262	14.998
	Skyldig selskabsskat	111.742	366.150
	Deposita	359.756	401.256
	Anden gæld	108.865	128.815
		1.158.851	1.318.838
	Gældsforpligtelser i alt	17.359.752	17.126.285
	PASSIVER I ALT	19.911.939	19.285.457

1 Anvendt regnskabspraksis
2 Personaleomkostninger
7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Penneo dokumentnøgle: 8SBIV-D5IJL-BQ7DU-BLZGJ-JU03B-33XQC

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	40.000	916.785	956.785
Overført via resultatdisponering	0	1.202.387	1.202.387
Egenkapital 1. januar 2024	40.000	2.119.172	2.159.172
Overført via resultatdisponering	0	393.015	393.015
Egenkapital 31. december 2024	40.000	2.512.187	2.552.187

Penneo dokumentnøgle: 8SBIV-D5IJL-BQ7DU-BLZGJ-JU03B-33XQC

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Balleby Ejendomme ApS for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Virksomheden har valgt IAS 11/IAS 18 som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning.

Nettoomsætning, som består af udlejning af ejendomme, måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Andre eksterne omkostninger

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

Afskrivninger

Afskrivninger omfatter afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Grunde og bygninger	50 år

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Posterne omfatter renteindtægter og -omkostninger, herunder fra kapitalinteresser, amortisering af finansielle forpligtelser.

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.

Penneo dokumentnøgle: 8SBIV-D5IJL-BQ7DU-BLZGJ-JU03B-33XQC

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Fortjeneste eller tab opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg af materielle aktiver indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Tilgodehavender

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehavender.

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og forventet fremtidige pengestrømme.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Selskabsskat

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

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

Penneo dokumentnøgle: 8SBIV-D5IJL-BQ7DU-BLZGJ-JU03B-33XQC

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag til indregning og måling af gældsforpligtelser.

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

Modtagne forudbetalt husleje

Omfatter modtagne betalinger, som vedrører indtægter i efterfølgende regnskabsår.

Penneo dokumentnøgle: 8SBIV-D5IJL-BQ7DU-BLZGJ-JU03B-33XQC

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

2 Personaleomkostninger

Virksomheden har ingen ansatte.

kr.	2024	2023
3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til kapitalinteresser	84.759	0
Andre finansielle omkostninger	688.982	547.023
	773.741	547.023
4 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	159.742	392.150
Årets regulering af udskudt skat	-40.835	-46.104
	118.907	346.046

5 Materielle anlægsaktiver

kr.	Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar 2024	19.221.328
Tilgange	974.613
Kostpris 31. december 2024	20.195.941
Af- og nedskrivninger 1. januar 2024	342.569
Afskrivninger	212.820
Af- og nedskrivninger 31. december 2024	555.389
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	19.640.552

For oplysning om sikkerhedsstillelser mv. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 8.

6 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	Gæld i alt 31/12 2024	Kortfristet andel	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	12.221.244	379.605	11.841.639	10.205.691
Gæld til kapitalinteresser	4.359.262	0	4.359.262	0
	16.580.506	379.605	16.200.901	10.205.691

7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

Virksomheden har ingen eventualforpligtelser pr. 31. december 2024.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Virksomheden har til sikkerhed for gæld til banker og realkreditinstitutter på 12.594 t.kr. afgivet pant i grunde og bygninger hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 19.641 t.kr.

Penneo dokumentnøgle: 8SBIV-D5IJL-BQ7DU-BLZGJ-JU03B-33XQC

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."

Anders Carstensen Dolberg
Direktion
På vegne af: Balleby Ejendomme ApS
Serienummer: 25467e23-1ccd-483e-85d3-b4f9e1ba9197
IP: 89.150.xxx.xxx
2025-06-19 17:35:53 UTC

Mit ID

Søren Balleby Neergaard
Direktion
På vegne af: Balleby Ejendomme ApS
Serienummer: 8f5710b3-a814-4273-afb4-bdc6fb749703
IP: 80.161.xxx.xxx
2025-06-23 06:09:26 UTC

Mit ID

Søren Balleby Neergaard
Dirigent
På vegne af: Balleby Ejendomme ApS
Serienummer: 8f5710b3-a814-4273-afb4-bdc6fb749703
IP: 80.161.xxx.xxx
2025-06-23 06:09:26 UTC

Mit ID

Kasper Hartvig Kortegaard
EY Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 30700228
Statsautoriseret revisor
På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab
Serienummer: 3ff61525-7932-43c7-ac76-6effb593dfe4
IP: 147.161.xxx.xxx
2025-06-23 06:22:02 UTC

Mit ID

Penneo dokumentnøgle: 8SBIV-D5IJL-BQ7DU-BLZGJ-JU03B-33XQC

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. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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.