

---

# Balder Invest ApS

**CVR-nr.: 39354381**

Rogenstrupvej 6  
8831 Løgstrup

Årsrapport  
1. juli 2023 - 30. juni 2024

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

**06/01/2025**

---

**Finn Rohde**  
**Dirigent**

---



**Indhold**

**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

**Påtegninger**

Ledespåtegning

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

## Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** Balder Invest ApS  
Rogenstrupvej 6  
8831 Løgstrup

CVR-nr.: 39354381  
Regnskabsår: 01/07/2023 - 30/06/2024

# Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. juli 2023 - 30. juni 2024 for Balder Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Løgstrup, den 17/12/2024

**Direktion**

Finn Rohde

# Ledelsesberetning

## **Hovedaktivitet**

Selskabets hovedaktivitet har bestået i køb og salg af boligejendomme og hermed beslægtet virksomhed.

## **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat er som forventet.

## **Begivenheder efter regnskabsafslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kr.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig.

De anvendte regnskabs- og vurderingsmetoder er herefter:

### RESULTATOPGØRELSEN

Resultatopgørelsen er artsopdelt.

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, drift af ejendomme, andre driftsindtægter samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Drift af ejendomme omfatter omkostninger til ejendomsskat, forsikring, vedligeholdelse mv.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

#### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

#### 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 godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

#### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster direkte i egenkapitalen.

### BALANCEN

#### ANLÆGSAKTIVER

##### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi.

Ejendommene måles individuelt ved anvendelse af en afkastbaseret model. Princippet i målingen indebærer, at for hver enkelt ejendom opgøres ejendommens nettoindtægt, forstået som ejendommens mulige indtægter fratrukket de til ejendommen knyttede driftsomkostninger. Den enkelte ejendoms nettoindtægt kapitaliseres med et til ejendommen fastsat afkastkrav. Den fremkomne værdi udgør dagsværdien. Ejendommens værdi er fastsat på basis af en beregnet kapitalværdi og i den udstrækning markedsrenter ændrer sig og en investors rentekrav ændres, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

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.

### **OMSÆTNINGSAKTIVER**

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### **PASSIVER**

#### **Selskabsskat og udskudt skat**

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 for betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem de regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der på balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventet udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

#### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser er indregnet ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I de efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. jul. 2023 - 30. jun. 2024

	Note	2023/24	2022/23
		kr.	kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b>		<b>44.809</b>	<b>-34.374</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>44.809</b>	<b>-34.374</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	0
Øvrige finansielle omkostninger		-74.203	-50.870
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>-29.394</b>	<b>-85.244</b>
Skat af årets resultat		6.500	18.700
<b>Årets resultat</b>		<b>-22.894</b>	<b>-66.544</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	0
Overført resultat		-22.894	-66.544
<b>I alt</b>		<b>-22.894</b>	<b>-66.544</b>

## Balance 30. juni 2024

### Aktiver

	Note	2023/24	2022/23
		kr.	kr.
Investeringsejendomme		1.400.000	1.400.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>1.400.000</b>	<b>1.400.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>1.400.000</b>	<b>1.400.000</b>
Udskudte skatteaktiver		21.000	14.500
Andre tilgodehavender		11.300	0
Periodeafgrænsningsposter		5.365	5.178
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>37.665</b>	<b>19.678</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>37.665</b>	<b>19.678</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>1.437.665</b>	<b>1.419.678</b>

## Balance 30. juni 2024

### Passiver

	Note	2023/24	2022/23
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		51.000	51.000
Overført resultat		-24.624	-1.730
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>26.376</b>	<b>49.270</b>
Gæld til realkreditinstitutter		691.058	700.881
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1</b>	<b>691.058</b>	<b>700.881</b>
Gæld til realkreditinstitutter		15.000	20.000
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		485.531	477.827
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		187.700	171.700
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		32.000	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>720.231</b>	<b>669.527</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>1.411.289</b>	<b>1.370.408</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>1.437.665</b>	<b>1.419.678</b>

	Note
Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser	2

## Noter

### 1. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	706.058	15.000	691.058	630.000
	<b>706.058</b>	<b>15.000</b>	<b>691.058</b>	<b>630.000</b>

### 2. Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Ejendommenes værdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Der er indregnet nødvendig vedligeholdelse i forhold til det udlejede antal m<sup>2</sup>. Ved markedsværdivurderingen er anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 5 %. Afkastkravene er fastsat under hensyntages til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstype, ejendommenes beliggenhed m.v. Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

### 3. Oplysning om eventualforpligtelser

Ingen.

### 4. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der tinglyst realkreditpantebreve kr. 800.000 med pant i grunde og bygninger.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter iøvrigt er der tinglyst ejerpantebreve kr. 475.000 med pant i grunde og bygninger.

Bogført værdi af pansatte aktiver: kr. 1.400.000

### 5. Oplysning om aktiver eller forpligtelser, der indregnes til dagsværdi

Investeringsejendomme	2023/24	2022/23
Dagsværdi ultimo indregnet i balancen	1.400.000	1.400.000
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	0	0
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i egenkapitalen	0	0

**6. Information om gennemsnitligt antal ansatte**

	<b>2023/24</b>
Gennemsnitligt antal ansatte	0