



Balder Invest A/S
Terp Skovvej 111, 8270 Højbjerg

CVR nr. 28 68 18 52

Årsrapport for 2008

1.1.2008 - 31.12.2008

(4. regnskabsår)

Årsberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet omfatter investering i fast ejendom både direkte og via kapitalinteresser i andre selskaber. Herudover har selskabet foretaget valutaterminsforretninger.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et underskud på 948 tkr. efter skat og egenkapitalen udgør pr. 31.12.2008 8.073 tkr., svarende til 97% af balancen.

Aktiviteten har i årets løb været ejerskabet af aktier i Hamimmo A/S samt valutaterminsforretninger.

Resultatet i Hamimmo A/S er påvirket af et urealiseret tab på en rentesikringsaftale på 8 mio kr.. Uagtet dette tab ikke realiseres, da det er hensigten at beholde rentesikringsaftalen til udløb om 5 år, skal tabet udgiftsføres i årsrapporten for 2008.

Årets resultat foreslås fordelt med -948 tkr til andre reserver og 0 tkr. til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode.

Resultatet for år 2009 forventes at blive positivt.

Begivenheder efter balancedagen og frem til regnskabsårets afslutning

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for årsrapporten for 2008.

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2008 for Balder Invest A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsperioden 1. januar - 31. december 2008.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Århus den 19. maj 2009

Direktion:

Palle Neistkov

Bestyrelse:

Erik Wihlborg

Klaus Gad

Kim Jensen

Selskabsoplysninger

Balder Invest A/S
Terp Skovvej 111
8270 Højbjerg

CVR-nr: 28 68 18 52
Hjemsted: Århus
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
4. regnskabsår

Bestyrelse

Erik Wihlborg
Klaus Gad
Kim Jensen

Direktion

Palle Neistkov

Revision

Statsaut. revisor Gert Olander
Åboulevarden 60, 2.
8000 Århus C

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 19. maj 2009

Den uafhængige revisors påtegning

Til aktionærerne i Balder Invest A/S

Jeg har revideret årsrapporten for Balder Invest A/S for regnskabsperioden 1. januar - 31. december 2008, omfattende ledelsesåttegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelsen, balance og noter.

Ledelsens ansvar for årsrapporten

Ledelsen har ansvaret for at udarbejde og aflægge en årsrapport, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Dette ansvar omfatter udformning, implementering og opretholdelse af interne kontroller, der er relevante for at udarbejde og aflægge en årsrapport, der giver et retvisende billede uden væsentlig fejlinformation, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl samt valg og anvendelse af en hensigtsmæssig regnskabspraksis og udøvelse af regnskabsmæssige skøn, som er rimelige efter omstændighederne.

Revisors ansvar og den udførte revision

Mit ansvar er at udtrykke en konklusion om årsrapporten på grundlag af min revision. Jeg har udført min revision i overensstemmelse med danske revisionsstandarder. Disse standarder kræver, at jeg lever op til etiske krav samt planlægger og udfører revisionen med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsrapporten ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter handlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i årsrapporten. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risikoen for væsentlig fejlinformation i årsrapporten, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for selskabets udarbejdelse og aflæggelse af en årsrapport, der giver et retvisende billede, med henblik på at udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke med det formål at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere stillingtagen til, om den af ledelsen anvendte regnskabspraksis er passende, om de af ledelsen udøvede regnskabsmæssige skøn er rimelige samt en vurdering af den samlede præsentation af årsrapporten.

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er min opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2008 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2008 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Århus, den 19. maj 2009

Gert Olander
statsaut. revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Balder Invest A/S er aflagt efter årsregnskabslovens bestemmelser for B-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er følgende:

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.

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. 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, derunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå indtægter og/eller kapitalgevinster.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelt direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en discounted cashflow-model, hvor de fremtidige pengestrømme ved ejerskab af investeringsejendommene tilbagediskonteres. Afkastkravet (tilbagediskonteringsfaktorerne) fastsættes individuelt for hver enkelt ejendom.

Kapitalandele i associeret virksomhed

Kapitalandele i associeret virksomhed indregnes i balancen til virksomhedens indre værdi, og andelen af årets resultat efter skat indregnes i resultatopgørelsen, efter indre værdis-metode.

Selskabsskat

Selskabsskat udgiftsføres med den skat, der kan henføres til årets resultat. Den udgiftsførte skat omfatter aktuel skat af årets skattepligtige indkomst samt regulering af udskudt skat.

Der afsættes ikke udskudt skat af kapitalinteresser i associeret virksomhed, da det er hensigten at beholde kapitalinteressen i mere end tre år.

Note **Resultatopgørelse 1.1.2008 - 31.12.2008**

	2008	2007
Husleje og andre indtægter	0	212.708
2 Resultatandel af aktier i associerede virksomheder	-883.875	1.609.420
Administrationsomkostninger	-22.259	-42.109
Resultat før renter og skat	-906.134	1.780.019
Finansielle indtægter	46.494	338.037
Finansielle udgifter	-82.354	-72.906
Resultat før skat	-941.994	2.045.150
1 Skat af årets resultat	9.793	-134.334
Årets resultat	-932.201	1.910.816

Der disponeres således:

Andre reserver	-932.201	301.396
Nettopskrivning efter indre værdis metode	0	1.609.420
Årets resultat	-932.201	1.910.816

Balance

	Aktiver	31-12-2008	31-12-2007
Note	Anlægsaktiver		
2	Kapitalinteresse i associeret virksomhed	7.523.545	8.407.420
	Anlægsaktiver i alt	<u>7.523.545</u>	<u>8.407.420</u>
	Omsætningsaktiver		
	Likvide midler	141.459	507.962
	Skatteaktiv	46.102	
	Andre tilgodehavender	686.762	307.596
	Omsætningsaktiver i alt	<u>874.323</u>	<u>815.558</u>
	Aktiver i alt	<u>8.397.868</u>	<u>9.222.978</u>
	Passiver		
3	Egenkapital		
	Aktiekapital	1.000.000	1.000.000
	Overkursfond	2.500.000	2.500.000
	Nettoposkrivning efter indre værdis metode	1.609.420	1.609.420
	Andre reserver	2.979.497	3.911.698
	Egenkapital pr. 31.12.	<u>8.088.917</u>	<u>9.021.118</u>
	Kortfristet gæld		
	Skyldig skat	0	108.933
	Anden gæld	308.951	92.927
	Kortfristet gæld i alt	<u>308.951</u>	<u>201.860</u>
	Gæld i alt	<u>308.951</u>	<u>201.860</u>
	Passiver i alt	<u>8.397.868</u>	<u>9.222.978</u>
4	Sikkerhedsstillelse og eventualforpligtelse		
5	Personaleforhold		
6	Nærtstående parter		

<i>Note 1</i> Skat	2008	2007
Regulering udskudt skat	-16.110	0
Tillæg mv vedr. tidligere år	6.317	25.401
Årets aktuelle skat	0	108.933
Årets skat	<u>-9.793</u>	<u>134.334</u>
Der er betalt 139 tkr. i skat i 2008		

Note 2 Anlægsaktiver 2008

	Kapitalinteresser
Anskaffelsesværdi 1.1.	6.798.000
Tilgang	0
Afgang	<u>0</u>
Samlet anskaf.værdi 31.12.	6.798.000
Opskrivning	
Opskrivning pr. 1.1.	1.609.420
Op-/nedskrivning 2008	<u>-883.875</u>
Samlet opskrivning pr. 31.12.	725.545
Bogført værdi pr. 31.12.	<u>7.523.545</u>

Aktier i associerede virksomheder

Selskab	Hjem- sted	Selskabets egenkapital	Bogført værdi	Ejer andel
Hamimmo A/S	Århus	9.900.000	7.523.545	16,67%
I alt			<u>7.523.545</u>	

Note 3 Egenkapital

Aktiekapital	2008	2007
Aktiekapital pr.1.1.	1.000.000	1.000.000
Aktiekapital pr. 31.12.	<u>1.000.000</u>	<u>1.000.000</u>
Overkursfond		
Saldo pr.1.1.	2.500.000	2.500.000
Tilgang	<u>0</u>	<u>0</u>
Saldo pr. 31.12.	2.500.000	2.500.000
Nettoopskrivning efter indre værdis metode		
Saldo pr.1.1.	1.609.420	0
Tilgang	0	1.609.420
Saldo pr. 31.12.	<u>1.609.420</u>	<u>1.609.420</u>
Andre reserver pr. 1.1.	3.911.698	3.610.302
Årets resultat overført	<u>-932.201</u>	<u>301.396</u>
Andre reserver pr. 31.12.	2.979.497	3.911.698
Egenkapital i alt pr. 31.12.	<u>8.088.917</u>	<u>9.021.118</u>

Note 4 Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser

Ingen.

Note 5 Personaleforhold

Selskabet har ingen ansatte.

Note 6 Nærtstående parterBestemmende indflydelse

Direktør Palle Neistkov Terp Skovvej 111, 8270 Højbjerg

Transaktioner med nærtstående parter

Selskabets direktør har i 2008 modtaget administrationsvederlag.

Herudover har der ikke været transaktioner med nærtstående parter.

Øvrige nærtstående parter

Kim Jensen, Terp Skovvej, 8270 Højbjerg, bestyrelsesmedlem

Erik Wihlborg, Odensegade, 8000 Århus C, bestyrelsesmedlem

Klaus Gad, Fortevej, 8240 Risskov, bestyrelsesmedlem

Ejerforhold

Følgende aktionærer er noteret i selskabtes aktionærfortegnelse:

Aros Bolig Aps, Terp Skovvej, 8270 Højbjerg

KG Ejendomme Aps, Fortevej, 8240 Risskov

Vibeke Rønnow Holding Aps, Montanagade, 8000 Århus C

Gro Haukali og Ole Nørregaard, Ole Rømersgade, 8000 Århus C

Benthe Bruun og Kim Jensen, Terp Skovvej, 8270 Højbjerg

SR 44 Holding Aps, Lillerupvej, 8410 Rønne

Harald Degn, Rådhusgade, 8600 Silkeborg

Lege Artis Consult Aps, Lars Krusesgade, 8000 Århus C

Neistkov Holding Aps, Terp Skovvej, 8270 Højbjerg