

Bald Ejendomme ApS

Baldersbuen 14, 2640 Hedehusene

CVR-nr. 27 37 01 36

**Årsrapport for perioden
1. oktober 2021 til 30. september 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 20. april 2023

Søren Perby
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning

1

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger

4

Ledelsesberetning

5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

6

Balance 30. september

7

Egenkapitalopgørelse

9

Noter

10

Anvendt regnskabspraksis

12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 for Bald 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. 30. september 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hedehusene, den 20. april 2023

Direktion

Søren Perby
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Bald Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Bald Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 20. april 2023

Baker Tilly Denmark
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 35 25 76 91

Ramazan Turan
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne32779

Selskabsoplysninger

Selskabet	Bald Ejendomme ApS Baldersbuen 14 2640 Hedehusene CVR-nr.: 27 37 01 36 Regnskabsperiode: 1. oktober 2021 - 30. september 2022 Stiftet: 10. september 2003 Hjemsted: Høje Taastrup
Direktion	Søren Perby, direktør
Revisor	Baker Tilly Denmark Godkendt Revisionspartnerselskab Poul Bundgaards Vej 1, 1. 2500 Valby

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i at drive virksomhed inden for køb, salg, udlejning og administration af fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2021/22 udviser et overskud på kr. 171.495, og selskabets balance pr. 30. september 2022 udviser en egenkapital på kr. 6.323.731.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	2021/22	2020/21
		kr.	kr.
Bruttofortjeneste		715.347	707.942
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-177.198	-100.244
Andre driftsomkostninger		0	-73.166
Resultat før finansielle poster		538.149	534.532
Finansielle indtægter		251	15.184
Finansielle omkostninger	1	-314.463	-280.583
Resultat før skat		223.937	269.133
Skat af årets resultat	2	-52.442	-81.605
Årets resultat		171.495	187.528
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		171.495	187.528
		171.495	187.528

Balance 30. september

	Note	2022	2021
		kr.	kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger	3	15.593.171	15.770.369
Materielle anlægsaktiver		15.593.171	15.770.369
Anlægsaktiver i alt		15.593.171	15.770.369
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		39.103	18.152
Andre tilgodehavender		809.372	580.981
Selskabsskat		4.209	0
Periodeafgrænsningsposter		45.516	45.516
Tilgodehavender		898.200	644.649
Likvide beholdninger		991	2.768
Omsætningsaktiver i alt		899.191	647.417
Aktiver i alt		16.492.362	16.417.786

Balance 30. september

	Note	2022	2021
		kr.	kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Reserve for opskrivninger		378.014	378.014
Overført resultat		5.820.717	5.649.222
Egenkapital		6.323.731	6.152.236
Hensættelse til udskudt skat		1.354.864	1.308.032
Hensatte forpligtelser i alt		1.354.864	1.308.032
Banker		710.465	750.756
Gæld til realkreditinstitutter		3.855.559	4.320.393
Selskabsskat		5.610	0
Langfristede gældsforpligtelser	4	4.571.634	5.071.149
Kortfristet del af langfristet gæld	4	506.394	566.662
Kreditinstitutter		1.000.000	1.000.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder		311.548	311.548
Leverandører af varer og tjenesteydelser		139.168	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.352.164	1.087.432
Selskabsskat		0	119.609
Anden gæld		932.859	801.118
Kortfristede gældsforpligtelser		4.242.133	3.886.369
Gældsforpligtelser i alt		8.813.767	8.957.518
Passiver i alt		16.492.362	16.417.786
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Reserve for op- skrivninger	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. oktober	125.000	378.014	5.649.222	6.152.236
Årets resultat	0	0	171.495	171.495
Egenkapital 30. september	125.000	378.014	5.820.717	6.323.731

Noter

	2021/22	2020/21
	kr.	kr.
1 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	47.244	0
Andre finansielle omkostninger	267.219	280.583
	314.463	280.583
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	5.610	-4.209
Årets udskudte skat	46.832	85.814
	52.442	81.605
3 Materielle anlægsaktiver		
		Grunde og byg- ninger
		kr.
Kostpris 1. oktober		16.026.124
Kostpris 30. september		16.026.124
Opskrivninger 1. oktober		484.634
Opskrivninger 30. september		484.634
Af- og nedskrivninger 1. oktober		740.389
Årets afskrivninger		177.198
Af- og nedskrivninger 30. september		917.587
Regnskabsmæssig værdi 30. september		15.593.171

Noter

4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. oktober kr.	Gæld 30. september kr.	Afdrag næste år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Banker	916.007	710.465	41.561	668.904
Gæld til realkreditinstitutter	4.721.804	3.855.559	464.833	3.390.726
Selskabsskat	0	5.610	0	0
	5.637.811	4.571.634	506.394	4.059.630

5 Eventualforpligtelser

Modervirksomheden indgår i sambeskatning med de danske tilknyttede virksomheder. Selskaberne hæfter ubegrænset og solidarisk for danske selskabsskatter samt kildeskatte på udbytte og renter inden for sambeskatningskredsen.

Den samlede skyldige danske selskabsskat fremgår af årsrapporten for Bikuben Holding ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen.

Der er rejst krav fra SKAT om forhøjelse af selskabets skattepligtige indkomst for året 2013 med kr. 1.161.018. Forhøjelsen er indeholdt i det samlede krav om forhøjelser af selskabernes skattepligtige indkomster for årene 2012 - 2013 på samlet kr. 1.211.018.

Herudover er der ikke yderligere eventualforpligtelser.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for søsterselskabs bankengagement er afgivet selvskyldnerkaution.

Til sikkerhed for koncernens gæld til pengeinstitut er deponeret ejerantebreve i selskabets ejendomme for nom. kr. 6.650.000.

Der er lyst pant i selskabets ejendomme til sikkerhed for prioritetslån. Den samlede regnskabsmæssig værdi af ejendommene udgør pr. 30. september 2022 kr. 16.420.258. Restgæld på prioritetslån udgør pr. 30. september 2022 kr. 4.320.392.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Bald Ejendomme ApS for 2021/22 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 fordele 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 forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, andre driftsindtægter med fradrag af andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter fra leje bliver anerkendt i resultatopgørelsen, når leveringen er sket, og risikoen er overgået til køberen.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat af årets resultat

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som 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 posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Udlejningsejendomme	100 år	35-43 %
Sommerhusejendomme	10 år	92 %

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter udelukkende indestående i pengeinstitutter.

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 acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.